

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

Stargarder str. 79 m.fl. Berlin A/S

(CVR.nr. 29 93 41 18)

Årsregnskab 2012

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den
23 / 5 2013.

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2-3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Arsregnskab 1. januar 2012 - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2012	10-11
Noter	12-13

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Stargarder str. 79 m.fl. Berlin A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

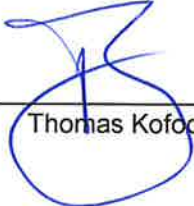
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. maj 2013

Direktion


Thomas Kofod-Jensen

Bestyrelse


Per Ankær
(Formand)


Peter Westphall


Børge Vestergaard

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den /
2013.

Dirigent

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Stargarder str. 79 m.fl. Berlin A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskab for Stargarder str. 79 m.fl. Berlin A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 23. maj 2013

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Stargarder str. 79 m.fl. Berlin A/S Rudersdalsvej 23 2840 Holte	
	CVR.nr.:	29 93 41 18
	Stiftet:	10. oktober 2006
	Hjemsted:	Rudersdal
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Kofod-Jensen	
Bestyrelse	Per Ankær Peter Westphall Børge Vestergaard	Formand Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem
Revision	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø	

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investering i danske og udenlandske ejendomsprojekter.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der har ikke været begivenheder eller andre forhold, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stargarder str. 79 m.fl. Berlin A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Resultatopgørelsen:

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat før skat efter fuld eliminering af intern avance / tab og fradrag af afskrivning på goodwill. Andel i dattervirksomhedernes skat og ekstraordinære poster indregnes under skat af ordinært resultat henholdsvis ekstraordinært resultat efter skat.

Balancen:

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill, opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negativ indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar 2012 - 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Resultat af kapitalandele		8.467.856	-309
Andre eksterne omkostninger		<u>-74.963</u>	<u>-32</u>
Bruttoresultat		8.392.893	-341
Finansielle indtægter		60.988	0
Finansielle omkostninger		<u>-26</u>	<u>-14</u>
Resultat før skat		8.453.855	-355
Skat af årets resultat	1	<u>3.500</u>	<u>11</u>
ARETS RESULTAT		<u>8.457.355</u>	<u>-344</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0
Overført resultat		8.457.355	-344
Udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt		<u>8.457.355</u>	<u>-344</u>

Balance pr. 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	<u>390.538</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>390.538</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		8.335.139	13.614
Skatteaktiv		<u>41.181</u>	<u>37</u>
		<u>8.376.320</u>	<u>13.651</u>
Likvide beholdninger		<u>2.653</u>	<u>2</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.378.973</u>	<u>13.653</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>8.769.511</u></u>	<u><u>13.653</u></u>

Balance pr. 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Egenkapital	3		
Selskabskapital		7.300.000	13.925
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode		0	0
Overført resultat		1.429.511	-6.922
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
		<u>8.729.511</u>	<u>7.003</u>
 Hensatte forpligtelser			
Hensættelse på koncernmellemværender		0	6.610
 Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		40.000	40
		<u>40.000</u>	<u>40</u>
 Gældsforpligtelser i alt		<u>40.000</u>	<u>40</u>
 PASSIVER I ALT		<u><u>8.769.511</u></u>	<u><u>13.653</u></u>
 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	4		
Ejerforhold	5		

Noter til årsregnskabet

	2012 kr.	2011 tkr.
1. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-3.500	-11
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-3.500</u>	<u>-11</u>
 2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum 1. januar 2012		372.742
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum 31. december 2012		<u>372.742</u>
Nettoopskrivninger pr. 1. januar 2012		-372.742
Andel i årets resultat		8.467.856
Årets hensættelse		-8.235.625
Dagsværdiregulering af renteswaps		158.307
Udbytte		<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31. december 2012		<u>17.796</u>
 Bogført værdi pr. 31. december 2012		<u>390.538</u>

Kapitalandelene består af 100% af Stargarder str. 79, Berlin GmbH og Eisenacher str. 72, Berlin GmbH.

Noter til årsregnskabet

3. Egenkapital	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv. efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	13.924.960	0	-6.922.128	7.002.832
Annulering af egne aktier	-6.624.960	0	0	-6.624.960
Dagsværdi af renteswap	0	0	-105.716	-105.716
Overført af årets resultat	0	0	8.457.355	8.457.355
Egenkapital 31. december 2012	7.300.000	0	1.429.511	8.729.511

Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

730.000 stk. kapitalandele á nom. kr. 10	7.300.000
	7.300.000

som fremkommer således:

Selskabskapital 10. oktober 2006	500.000
Kapitalforhøjelse 27. marts 2007	12.800.000
Kapitalforhøjelse 25. juni 2009	624.960
Kapitalnedsættelse 11. juli 2012	-6.624.960
	7.300.000

4. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Ingen.

5. Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Rudersdal Aktieinvest ApS Rudersdalsvej 23 2840 Holte	PAL Holding ApS Ahlmanns Alle 27 2900 Hellerup	HWS Holding ApS Bistrupvej 172 3460 Birkerød
Børge Vestergaard Landsebakken 4A 2840 Holte	B.D. Holding A/S Gydevang 21 C 3450 Allerød	CHP Invest ApS Kongevejen 165 2840 Holte
Henrik Steinfeldt Jacobsen Kystvejen 9 8400 Ebeltoft	Peter Homskov Katja Vägen 4 23735 S-Bjærrød	Kjeld Egegaard Holding ApS Rytterknægten 2 8210 Århus V