

GRIFFIN III BERLIN A/S

Halvårsrapport 2007/2008

For perioden 1. juli 2007 - 31. december 2007

Indholdsfortegnelse

Halvårsrapport 2007/2008

- 4 Hoved- og nøgletal
- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Halvårsberetning
- 8 Ledelsespåtegning

KONCERN- OG HALVÅRSREGNSKAB

- 9 Resultatopgørelse 1. juli 2007 - 31. december 2007
- 10 Balance pr. 31. december 2007
- 12 Egenkapitalopgørelse 1. juli 2007 - 31. december 2007
- 13 Pengestrømsopgørelse 1. juli 2007 - 31. december 2007

NOTER

- 14 Oversigt over noter
- 15 Noter til regnskabets poster

Hoved- og nøgletal

| Koncernen | Halvår | | Årsregnskab |
|---|---|---|---|
| | 1. juli 2007 - 31. dec. 2007 tkr. | 1. juli 2006 - 31. dec. 2006 tkr. | 1. jan. 2006 - 30. juni 2007 tkr. |
| Resultatopgørelse | | | |
| Nettoomsætning | 55.373 | 50.046 | 96.469 |
| Resultat før finansielle poster | 37.796 | 38.211 | 71.222 |
| Værdiregulering af ejendommene | 0 | 0 | 102.799 |
| Finansielle poster, netto | -30.589 | -33.102 | -64.130 |
| Periodens resultat før skat | 7.207 | 5.109 | 109.891 |
| Periodens resultat | 6.126 | 5.109 | 93.450 |
| Pengestrømsopgørelse | | | |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | 29.787 | -26.852 | -14.187 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | -23.575 | -1.604.000 | -1.604.000 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | -5.539 | 1.716.000 | 1.703.335 |
| Ændring i likvider | 672 | 85.148 | 85.148 |
| BALANCE | | | |
| Balancesum | 1.801.383 | 1.720.643 | 1.798.280 |
| Investering i materielle anlægsaktiver | 1.703.281 | 1.604.000 | 1.679.705 |
| Egenkapital | 646.443 | 567.443 | 680.411 |
| NØGLETAL | | | |
| ROIC (Afkastningsgrad)* | 4,20% | 2,22% | 3,96% |
| Soliditetsgrad | 35,89% | 32,98% | 37,84% |
| Forrentning af egenkapital | 0,92% | I/A | 13,73% |
| Indre værdi pr. aktie | 2,25 | 1,97 | 2,37 |
| Antal medarbejdere | 0 | 0 | 0 |

*Periodens resultat er omregnet til helårstal.

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning.

Selskabsoplysninger

Griffin III Berlin A/S

Paul Bergsøes Vej 14
2600 Glostrup

E-mail: fpe@griffin.dk
Website: www.griffin.dk

CVR-nr.: 29 24 64 91
Stiftet: 1. januar 2006
Hjemsted: Glostrup, Danmark
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

BESTYRELSE

Henrik Frisch - bestyrelsesformand
Kim Holten
Carsten Pedersen Rise

DIREKTION

Flemming Pelby
Jan Martin Sørensen
Jesper Zerlang

ADVOKAT

Rønne & Lundgren Advokatfirma
Tuborg Havnevej 18
2900 Hellerup

REVISION

PricewaterhouseCoopers
Strandvejen 44
2900 Hellerup

BANK

Alm. Brand Bank A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

Halvårsberetning

RESULTATOPGØRELSE

Koncernens lejeindtægter er i overensstemmelse med forventningerne under hensyntagen til, at de købte ejendomme er overtaget lidt senere end forventet. Udgifterne til reparation og vedligehold er lidt højere end forventet, idet disse omkostninger tidsmæssigt er blevet fremrykket for at forbedre mulighederne for genudlejning af lejlighederne. Advokatombkostningen har været lidt højere end forventet. Udgifterne til registrering af de indkøbte ejendomme har været lidt højere end forventet, men den øvrige administration af ejendommene har været som forventet. Selskabets renteindtægter har været højere end forventet, og renteudgifterne har været lavere end forventet på grund af den senere overtagelse af ejendomme.

Koncernens samlede omsætning i første halvår 2007/2008 blev 55,4 mio. kr. mod 50,0 mio. kr. i samme halvår forrige år. Det ordinære resultat før skat blev et overskud på 7,2 mio. kr. mod 5,1 mio. kr. i samme halvår forrige år.

Værdien af selskabets ejendomme er steget med de afholdte omkostninger til køb og forbedringer, idet det er bestyrelsens vurdering at den bogførte værdi af ejendommene herefter er udtryk for dagsværdien. Selskabets ejendomme vil blive vurderet af en ekstern ejendomsvaluar i forbindelse med aflæggelse af årsrapporten. Udviklingen i lejetilgodehavende samt den optagne prioritetsgæld har været i overensstemmelse med det forventede.

Resultatet findes tilfredsstillende.

BALANCE

De samlede aktiver andrager i alt 1.801 mio. kr., som pr. 31. december 2007 hovedsageligt består af ejendomme samt indestående på konti hos pengeinstitutter.

Egenkapitalen udgør 646,4 mio. kr. svarende til en soliditetsgrad på 36%.

På generalforsamlingen 31. oktober 2007 blev det besluttet at udlodde udbytte på 0,10 kr. pr. aktie svarende til i alt 28,8 mio. kr.

PENGESTRØMME

Koncernens pengestrøm fra driftsaktiviteten var 29,8 mio. kr. og fra investeringsaktiviteten -23,6 mio. kr. Finansieringsaktiviteten i regnskabsåret var -5,5 mio. kr. Koncernens likvider blev derfor øget med 0,7 mio. kr. til i alt 57,4 mio. kr. Den realiserede udvikling er i overensstemmelse med forventningerne.

FORVENTNINGER TIL 2007/2008

Årsresultatet for 2007/2008 forventes at blive et overskud på 15-20 mio. kr. før skat og værdiregulering af ejendomme. I årsrapporten for 2006/2007 forventedes et overskud på 22 mio. kr. før skat og værdiregulering af ejendomme. Årsagen til ændringen i det forventede overskud før skat og værdiregulering skyldes de ovenfor nævnte øgede omkostninger samt den fremrykkede vedligeholdelse af ejendommene. Forventningerne til årets resultat efter skat og værdiregulering af ejendomme på 34 mio. kr. fastholdes.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af halvårsrapporten.

Fremadrettede udsagn

Halvårsrapporten indeholder fremadrettede udsagn, som afspejler ledelsens nuværende opfattelse af fremtidige begivenheder og økonomiske resultater. Udsagnene om 2007/2008 og årene fremover er i sagens natur forbundet med usikkerhed, og selskabets faktiske resultater kan derfor afvige fra forventningerne. Forhold, som kan medføre, at de opnåede resultater afviger fra forventningerne, er bl.a., men ikke udelukkende, ændringer i de makroøkonomiske og politiske forudsætninger, ejendomsmarkedet, ændringer i forudsætninger om lejer og tomgang samt driftsomkostninger, volatilitet i ejendomspriser, lovmæssige ændringer inden for bl.a. skat, mulige forstyrrelser i driften som følge af udefra kommende begivenheder etc. Halvårsrapporten er ikke en opfordring til at handle aktier i selskabet.

REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Halvårsrapporten omfatter et sammendraget koncernregnskab med udvalgte noter for Griffin III Berlin A/S.

Halvårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS), som godkendt af den Europæiske Union (EU), herunder IAS 34 om delårsrapporter, samt yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Regnskabspraksis

Halvårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som i Årsrapport 2006/2007.

Nye regnskabsstandarder (IAS/IFRS)

IASB og EU har ikke godkendt nye regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der er trådt i kraft i perioden, eller som træder i kraft i senere perioder, og som vurderes at have relevans for Griffin III Berlin A/S. Der henvises til omtalen på side 22 i Årsrapport 2006/2007.

Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Griffin III Berlin A/S skøn ved opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser er baseret på på forudsætninger, som er afhængig af fremtidige begivenheder. Dette indebærer blandt andet vurderinger i forbindelse med dagsværdiregulering af ejendomsporteføljen. Ved vurdering af ejendomsporteføljen i halvårsrapporten er anvendt en intern DCF-model, der baseres på tilbagediskontering af fremtidige nettoindbetalinger. I forbindelse med Årsrapporten vurderes ejendomsporteføljens dagsværdi af en ekstern ejendomsvaluar ud fra såvel kapitaliseret indtjeningsværdi (DCF) samt sammenligningsværdi ved tidligere salg af ejendomme. Det regnskabsmæssige skøn på dagsværdi af ejendomsporteføljen i halvårsrapporten er derfor forenklet og forbundet med en større grad af usikkerhed end i årsrapporten.

For en beskrivelse af de kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger, herunder vurderingen af dagsværdi af investeringsejendommene henvises til omtalen på side 26 i Årsrapport 2006/2007.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. juli til 31. december 2007.

Halvårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af selskabets revisor, er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelserne i IAS 34 om delårsrapporter og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, at koncernens interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en halvårsrapport, er tilstrækkelige, og at halvårsrapporten derfor giver et retvisende billede af koncernens aktiver, forpligtelser og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden 1. juli til 31. december 2007.

København, den 29. februar 2008

Direktion

Flemming Pelby

Jesper Zerlang

Jan Martin Sørensen

Bestyrelse

Henrik Frisch
Bestyrelsesformand

Kim Holten

Carsten Pedersen Rise

Resultatopgørelse 1. juli 2007 - 31. dec. 2007

| Koncernen | Note | Halvår | | Årsregnskab |
|--|------|---|---|---|
| | | I. juli 2007 - 31. dec. 2007 tkr. | I. juli 2006 - 31. dec. 2006 tkr. | I. jan. 2006 - 30. juni 2007 tkr. |
| Nettoomsætning | 1 | 55.373 | 50.046 | 96.469 |
| Salgs- og marketingomkostninger | | 764 | 145 | 514 |
| Administrationsomkostninger | 2-3 | 6.526 | 4.849 | 4.018 |
| Driftsomkostninger | | 10.287 | 6.841 | 20.715 |
| Resultat før finansielle poster | | 37.796 | 38.211 | 71.222 |
| Finansielle indtægter | 4 | 1.126 | 1.067 | 2.366 |
| Finansielle omkostninger | 5 | 31.715 | 34.169 | 66.496 |
| Dagsværdiændring på ejendomme | 6 | 0 | 0 | 102.799 |
| Periodens resultat før skat | | 7.207 | 5.109 | 109.891 |
| Skat af årets resultat | | -1.081 | 0 | -16.441 |
| Periodens resultat | | 6.126 | 5.109 | 93.450 |
| Indtjening pr. aktie (EPS) (svarer til udvandet indtjening pr. aktie) | 7 | 0,02 | 0,02 | 0,33 |

Balance pr. 31. december 2007

AKTIVER

| Koncernen | Note | Halvår | | Årsregnskab |
|-------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | 31. dec. 2007 tkr. | 31. dec. 2006 tkr. | 30. juni 2007 tkr. |
| Langfristede aktiver | | | | |
| Investeringsejendomme | 8 | 1.703.281 | 1.604.000 | 1.679.705 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | | 0 | 0 | 0 |
| Langfristede aktiver i alt | | 1.703.281 | 1.604.000 | 1.679.705 |
| Kortfristede aktiver | | | | |
| Mellemværende med Griffin koncernen | | 0 | 0 | 13.252 |
| Tilgodehavender fra udlejning | | 13.218 | 0 | 7.216 |
| Andre tilgodehavender | | 9.668 | 31.495 | 12.218 |
| Afledte finansielle instrumenter | 9 | 17.787 | 0 | 29.132 |
| Likvide beholdninger | | 57.429 | 85.148 | 56.757 |
| Kortfristede aktiver i alt | | 98.102 | 116.643 | 118.575 |
| Aktiver i alt | | 1.801.383 | 1.720.643 | 1.798.280 |

Balance pr. 31. december 2007

PASSIVER

| Koncernen | Note | Halvår | | Årsregnskab |
|--------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | 31. dec. 2007 tkr. | 31. dec. 2006 tkr. | 30. juni 2007 tkr. |
| Egenkapital | | | | |
| Aktiekapital | 10 | 287.500 | 287.500 | 287.500 |
| Reserve for rentesikring | | 13.177 | 0 | 24.520 |
| Reserve for dagsværdi af ejendomme | | 86.358 | 0 | 86.358 |
| Overført resultat | 11 | 259.409 | 279.943 | 282.033 |
| Egenkapital i alt | | 646.443 | 567.443 | 680.411 |
| Forpligtelser | | | | |
| Gæld til kreditinstitutter | 12 | 1.099.485 | 1.141.000 | 1.076.275 |
| Udskudt skat | | 22.134 | 0 | 21.053 |
| Langfristede forpligtelser | | 1.121.619 | 1.141.000 | 1.097.328 |
| Mellemværende med dattervirksomheder | | 0 | 0 | 0 |
| Leverandører | | 2.970 | 340 | 4.082 |
| Anden gæld | 13 | 30.350 | 11.860 | 16.459 |
| Kortfristede forpligtelser | | 33.320 | 12.200 | 20.541 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 1.154.939 | 1.153.200 | 1.117.869 |
| Passiver i alt | | 1.801.382 | 1.720.643 | 1.798.280 |

Egenkapitalopgørelse 1. juli 2007 - 31. dec. 2007

| Koncernen | Aktiekapital tkr. | Reserve for rentesikring tkr. | Reserve for dagsværdi af ejendomme tkr. | Overført resultat tkr. | I alt tkr. |
|---|----------------------|----------------------------------|---|---------------------------|---------------|
| 1. juli 2007 | 287.500 | 24.520 | 86.358 | 282.033 | 680.411 |
| Dagsværdiregulering af renteswaps | | -11.344 | | | -11.344 |
| Skatteeffekt af egenkapitalbevægelser | | | | | 0 |
| Nettogevindt indregnet direkte på egenkapitalen | 287.500 | 13.176 | 86.358 | 282.033 | 669.067 |
| Årets resultat | | | | 6.126 | 6.126 |
| Udloddet udbytte | | | | -28.750 | -28.750 |
| 31. december 2007 | 287.500 | 13.176 | 86.358 | 259.409 | 646.443 |

Egenkapitalopgørelse 1. juli 2006 – 31. december 2006:

| Koncernen | Aktiekapital tkr. | Reserve for rentesikring tkr. | Reserve for dagsværdi af ejendomme tkr. | Overført resultat tkr. | I alt tkr. |
|---|----------------------|----------------------------------|---|---------------------------|---------------|
| 1. juli 2006 | 25.000 | | | | 25.000 |
| Dagsværdiregulering af renteswaps | | | | | 0 |
| Kontant kapitalforhøjelse | 262.500 | | | | 262.500 |
| Skatteeffekt af egenkapitalbevægelser | | | | | 0 |
| Nettogevindt indregnet direkte på egenkapitalen | 287.500 | 0 | 0 | 0 | 287.500 |
| Årets resultat | | | | 279.944 | 279.944 |
| Udloddet udbytte | | | | | 0 |
| 31. december 2006 | 287.500 | 0 | 0 | 279.944 | 567.444 |

Pengestrømsopgørelse 1. juli 2007 - 31. dec. 2007

| Koncernen | Note | Halvår | | Årsregnskab |
|---|------|---|---|---|
| | | 1. juli 2007 - 31. dec. 2007 tkr. | 1. juli 2006 - 31. dec. 2006 tkr. | 1. jan. 2006 - 30. juni 2007 tkr. |
| Periodens resultat | | 6.126 | 5.109 | 93.450 |
| Dagsværdiændring på ejendomme | | 0 | 0 | -102.799 |
| Udskudt skat | | 1.081 | 0 | 16.441 |
| Finansielle poster, netto | | 30.589 | 33.102 | 64.130 |
| Ændring i tilgodehavender | 14 | 9.800 | -31.495 | -32.686 |
| Ændring i kortfristet gæld | 15 | 12.779 | 12.199 | 20.541 |
| Renteindbetalinger | | 1.126 | 1.067 | 2.366 |
| Renteudbetalinger | | -31.715 | -34.169 | -60.431 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | 29.787 | -14.187 | 1.012 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | | -23.575 | -1.604.000 | -1.576.906 |
| Køb af kapitalandele i dattervirksomheder | | 0 | 0 | 0 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | | -23.575 | -1.604.000 | -1.576.906 |
| Indskudt aktiekapital | | 0 | 562.335 | 562.441 |
| Optagelse af lån | | 27.807 | 1.141.000 | 1.073.166 |
| Afdrag på lån | | -4.595 | 0 | -2.956 |
| Udbytte | | -28.750 | 0 | 0 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | -5.539 | 1.703.335 | 1.632.651 |
| Periodens pengestrømme | | 672 | 85.148 | 56.757 |
| Likvider primo | | 56.757 | 0 | 0 |
| Likvider ultimo | | 57.429 | 85.148 | 56.757 |

Noter

OVERSIGT OVER NOTER

| | |
|---------|---|
| Note 1 | Nettoomsætning |
| Note 2 | Personaleomkostninger |
| Note 3 | Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor |
| Note 4 | Finansielle indtægter |
| Note 5 | Finansielle omkostninger |
| Note 6 | Reserve for dagsværdi af ejendomme |
| Note 7 | Indtjening pr. aktie (EPS) |
| Note 8 | Investerings ejendomme |
| Note 9 | Afledte finansielle instrumenter |
| Note 10 | Aktiekapital |
| Note 11 | Overført resultat |
| Note 12 | Finansielle instrumenter |
| Note 13 | Anden gæld |
| Note 14 | Ændring i tilgodehavender |
| Note 15 | Ændring i kortfristet gæld |

Note 1**Nettoomsætning**

Segmentering af nettoomsætningen er ikke relevant, idet hele nettoomsætningen vedrører ejendomsudlejning i Tyskland.

Note 2**Personaleomkostninger**

| Koncernen | Halvår | | Årsregnskab |
|-------------------------------------|---|---|---|
| | I. juli 2007 - 31. dec. 2007 tkr. | I. juli 2006 - 31. dec. 2006 tkr. | I. jan. 2006 - 30. juni 2007 tkr. |
| Samlede omkostninger til personale: | | | |
| Lønninger | 0 | 0 | 0 |
| I alt | 0 | 0 | 0 |
| Honorar til bestyrelse | 0 | 0 | 400 |

Direktionen modtager ikke vederlag fra Griffin III Berlin A/S for arbejde udført for virksomheden. Direktionen modtager vederlag fra andre virksomheder i Griffin koncernen for arbejde udført for Griffin III Berlin A/S.

Note 3**Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor**

| Koncernen | Halvår | | Årsregnskab |
|---|---|---|---|
| | I. juli 2007 - 31. dec. 2007 tkr. | I. juli 2006 - 31. dec. 2006 tkr. | I. jan. 2006 - 30. juni 2007 tkr. |
| Samlet honorar til PricewaterhouseCoopers | 440 | 0 | 2.513 |
| Honoraret kan specificeret således: | | | |
| Revision | 440 | 0 | 650 |
| Andre revisionsrelaterede ydelser | 0 | 0 | 1.863 |
| Skatte- og momsmæssige ydelser | 0 | 0 | 0 |

Note 4**Finansielle indtægter**

| Koncernen | Halvår | | Årsregnskab |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | I. juli 2007 - 31. dec. 2007 | I. juli 2006 - 31. dec. 2006 | I. jan. 2006 - 30. juni 2007 |
| | tkr. | tkr. | tkr. |
| Renteindtægter banker | 1.052 | 1.054 | 2.182 |
| Renteindtægter fra dattervirksomheder | 0 | 0 | 0 |
| Renteindtægter øvrige | 23 | 38 | 184 |
| Kursdifferencer | 51 | -25 | 0 |
| I alt | 1.126 | 1.067 | 2.366 |

Note 5**Finansielle omkostninger**

| Koncernen | Halvår | | Årsregnskab |
|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | I. juli 2007 - 31. dec. 2007 | I. juli 2006 - 31. dec. 2006 | I. jan. 2006 - 30. juni 2007 |
| | tkr. | tkr. | tkr. |
| Prioritetsrenter | 31.681 | 33.601 | 57.869 |
| Renteudgifter banker | 0 | 0 | 963 |
| Mellemlfinansiering | 0 | 0 | 7.107 |
| Øvrige renteomkostninger | 21 | 420 | 496 |
| Effektive renteomkostninger i alt | 31.702 | 34.021 | 66.435 |
| Valutakursregulering | 13 | 148 | 61 |
| I alt | 31.715 | 34.169 | 66.496 |

Note 6**Reserve for dagsværdi af ejendomme**

| Koncernen | Halvår | | Årsregnskab |
|------------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31. dec. 2007 | 31. dec. 2006 | 30. juni 2007 |
| | tkr. | tkr. | tkr. |
| Primo | 102.799 | 0 | 0 |
| Årets regulering | 0 | 0 | 102.799 |
| Ultimo | 102.799 | 0 | 102.799 |

Note 7**Indtjening pr. aktie (EPS)**

| Koncernen | Halvår | | Årsregnskab |
|---|---|---|---|
| | I. juli 2007 - 31. dec. 2007 tkr. | I. juli 2006 - 31. dec. 2006 tkr. | I. jan. 2006 - 30. juni 2007 tkr. |
| Resultat, som tilfalder aktionærer i moderselskabet | 6.126 | 5.109 | 93.450 |
| Gennemsnitligt antal ordinære aktier | 287.500 | 287.500 | 287.500 |
| Resultat pr. aktie | 0,02 | 0,02 | 0,33 |

Note 8**Investeringsejendomme**

| Koncernen | Halvår | | Årsregnskab |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 31. dec. 2007 tkr. | 31. dec. 2006 tkr. | 30. juni 2007 tkr. |
| Anskaffelsessum 1. juli | 1.576.906 | 0 | 0 |
| Periodens tilgang/tilgang gennem virksomheds-sammenslutninger | 13.338 | 1.604.000 | 1.555.928 |
| Tilgang som følge af forbedringer | 7.605 | 0 | 20.978 |
| Regulering primo | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelsessum 31. december | 1.597.849 | 1.604.000 | 1.576.906 |
| Valutakursreguleringer 1. juli | 0 | 0 | 0 |
| Periodens valutakursreguleringer | 2.633 | 0 | 0 |
| Valutakursreguleringer 31. december | 2.633 | 0 | 0 |
| Dagsværdiændring 1. juli | 102.799 | 0 | 0 |
| Periodens dagsværdiændring | 0 | 0 | 102.799 |
| Dagsværdiændring 31. december | 102.799 | 0 | 102.799 |
| Bogført værdi 31. december | 1.703.281 | 1.604.000 | 1.679.705 |

Note 9

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter består udelukkende af renteswaps (variabel til fast), som afdækker koncernens variabelt forrentede lån. Koncernen optager som udgangspunkt lån med variabel rente og ændrer denne til en fast rente ved indgåelse af renteswaps. Koncernen har fundet denne fremgangsmåde billigere end at optage fastforrentede lån.

Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter:

| Koncernen | 31. dec. 2007 | 30. juni 2007 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| | tkr. | tkr. |
| Renteswaps (variabel til fast) | 17.787 | 29.132 |

31. december 2007 er følgende lån afdækket (koncern):

| Lån | Lån hovedstol teur | Udløb | Swap hovedstol teur | Udløb | Afgiven rente |
|------------|-----------------------|------------|------------------------|------------|---------------|
| Berlin Hyp | 15.500 | 30-09-2011 | 15.500 | 30-09-2011 | 3,98% |
| Berlin Hyp | 33.150 | 31-03-2011 | 33.150 | 31-03-2011 | 3,97% |
| Berlin Hyp | 5.850 | 30-06-2009 | 5.850 | 30-06-2009 | 3,84% |
| DG Hyp | 13.620 | 31-12-2011 | 13.620 | 31-12-2011 | 3,89% |
| DG Hyp | 22.134 | 31-12-2011 | 22.134 | 31-12-2011 | 4,16% |
| EUROHYPO | 11.423 | 31-03-2016 | 11.423 | 31-03-2016 | 4,20% |
| EUROHYPO | 14.235 | 31-03-2016 | 14.235 | 31-03-2016 | 3,90% |
| EUROHYPO | 8.551 | 31-03-2016 | 8.551 | 31-03-2016 | 3,97% |
| EUROHYPO | 11.400 | 31-03-2016 | 11.400 | 31-03-2016 | 4,01% |
| EUROHYPO | 3.072 | 31-03-2016 | 3.072 | 31-03-2016 | 3,98% |

Variabel rentesats for alle indgåede låneaftaler er EURIBOR 3 M + margin.

Variabel rentesats for alle indgåede SWAP-aftaler er EURIBOR 3 M.

Dagsværdi af renteswaps beregnes som nutidsværdien af forventede fremtidige pengestrømme ved anvendelse af aktuelle rentesatser pr. balancedagen.

Note 10**Aktiekapital**

| Koncernen | Halvår | | Årsregnskab |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31. dec. 2007 | 31. dec. 2006 | 30. juni 2007 |
| | tkr. | tkr. | tkr. |
| 1. juli | 287.500 | 25.000 | 500 |
| Kontant kapitalforhøjelse | 0 | 262.500 | 287.000 |
| 31. december | 287.500 | 287.500 | 287.500 |

| Aktier i omløb | Halvår | | Årsregnskab |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31. dec. 2007 | 31. dec. 2006 | 30. juni 2007 |
| A-aktier | tkr. | tkr. | tkr. |
| 1. juli | 25.000 | 500 | 500 |
| Kontant kapitalforhøjelse | 0 | 24.500 | 24.500 |
| 31. december | 25.000 | 25.000 | 25.000 |

| Aktier i omløb | Halvår | | Årsregnskab |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31. dec. 2007 | 31. dec. 2006 | 30. juni 2007 |
| B-aktier | tkr. | tkr. | tkr. |
| 1. juli | 262.500 | 0 | 0 |
| Kontant kapitalforhøjelse | 0 | 262.500 | 262.500 |
| 31. december | 262.500 | 262.500 | 262.500 |

Note 11**Overført resultat**

| Koncernen | Halvår | | Årsregnskab |
|------------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31. dec. 2007 | 31. dec. 2006 | 30. juni 2007 |
| | tkr. | tkr. | tkr. |
| Primo | 282.033 | 0 | 0 |
| Udloddet udbytte | -28.750 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 6.126 | 279.943 | 282.033 |
| Ultimo | 259.409 | 279.943 | 282.033 |

Note 12**Finansielle instrumenter**

Indregnede finansielle instrumenter

| Koncernen | Halvår | | Årsregnskab |
|--|---------------|---------------|--------------------|
| | 31. dec. 2007 | 31. dec. 2006 | 30. juni 2007 |
| | tkr. | tkr. | tkr. |
| Udlån og øvrige tilgodehavender: | | | |
| Mellemværende med Griffin koncernen | 0 | 0 | 13.252 |
| Afledte finansielle instrumenter | 17.787 | 0 | 29.132 |
| Tilgodehavender fra udlejning og salg | 13.218 | 0 | 7.216 |
| Andre tilgodehavender | 9.668 | 31.495 | 12.218 |
| Likvide beholdninger | 57.429 | 85.148 | 56.757 |
| I alt | 98.102 | 116.643 | 118.575 |
| Finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris: | | | |
| Gæld til kreditinstitutter | 1.099.485 | 1.141.000 | 1.076.275 |
| Leverandører | 2.970 | 340 | 4.082 |
| Anden gæld | 30.350 | 11.860 | 10.624 |
| I alt | 1.132.805 | 1.153.200 | 1.090.981 |

Koncernen optager først lån på det tidspunkt, hvor ejendommene overtages. Tilgodehavender styres gennem en tæt opfølgning ved tilgodehavendets forfaldstidspunkt. Kreditorer betales ved forfald.

Note 13**Anden gæld**

| Koncernen | Halvår | | Årsregnskab |
|---------------------------|---------------|---------------|--------------------|
| | 31. dec. 2007 | 31. dec. 2006 | 30. juni 2007 |
| | tkr. | tkr. | tkr. |
| Refusionsopgørelser | 0 | 0 | 4.420 |
| Ombygningsomkostninger | 0 | 0 | 5.835 |
| Bestyrelseshonorar | 125 | 0 | 400 |
| Skyldige låneomkostninger | 0 | 0 | 408 |
| Diverse | 30.225 | 11.860 | 5.396 |
| I alt | 30.350 | 11.860 | 16.459 |

Note 14**Ændring i tilgodehavender**

| Koncernen | Halvår | | Årsregnskab |
|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | I. juli 2007 - 31. dec. 2007 | I. juli 2006 - 31. dec. 2006 | I. jan. 2006 - 30. juni 2007 |
| | | tkr. | tkr. |
| Mellemværende med dattervirksomheder | 0 | 0 | 0 |
| Mellemværende med Griffin koncernen | 13.252 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender fra udlejning | -6.002 | 0 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 2.550 | -31.495 | -32.686 |
| I alt | 9.800 | -31.495 | -32.686 |

Note 15**Ændring i kortfristet gæld**

| Koncernen | Halvår | | Årsregnskab |
|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | I. juli 2007 - 31. dec. 2007 | I. juli 2006 - 31. dec. 2006 | I. jan. 2006 - 30. juni 2007 |
| | | tkr. | tkr. |
| Mellemværende med dattervirksomheder | 0 | 0 | 0 |
| Leverandører | -1.112 | 340 | 0 |
| Anden gæld | 13.891 | 11.859 | 20.541 |
| I alt | 12.779 | 12.199 | 20.541 |