



Piaster Revisorerne

vi giver bedre råd

Erhvervsstyrelsen

Avro Holding ApS

CVR-nr. 30 19 24 19

Rosbæksvej 4
DK-2100 København

Årsrapport 2013 *Annual Report 2013*

Opstillet uden revision eller review
Compiled without audit or review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2014, hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledelsespåtegningen.

The Annual Report is presented and adopted at the Annual General Meeting of shareholders on the 4 June 2014, where it has been decided to opt out of audit of the Financial Statements for the coming financial year.

Henrik Hoff-Hansen

Dirigent

Chairman of the meeting

Indholdsfortegnelse

Content

		<u>Side</u>
Påtegninger	<i>Statements</i>	
Ledelsespåtegning	<i>Management's Statement</i>	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	<i>Practitioner's Compilation Report</i>	2
Ledelsesberetning	<i>Management's Review</i>	
Selskabsoplysninger	<i>Corporate information</i>	4
Ledelsesberetning	<i>Management's Review</i>	5
Årsregnskab	<i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse	<i>Income statement</i>	6
Balance	<i>Balance Sheet</i>	7
Noter	<i>Notes</i>	9
Anvendt regnskabspraksis	<i>Accounting policies</i>	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Avro Holding ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

København, den 3. juni 2014

Direktionen / Executive Board:



Henrik Hoff-Hansen

Management's Statement

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Avro Holding ApS for the financial year 1 January 2013 - 31 December 2013.

The Annual Report, which has not been audited, has been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In my opinion the Financial Statements give a true and fair view of the Company's financial position as at 31 December 2013 and of its financial operations for the financial year 1 January 2013 - 31 December 2013.

Further, in my opinion the Management's Review contains a true and fair statement regarding the content in the Management's Review.

I recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

The Annual General Meeting has decided to opt out of audit of The Financial Statements for the coming financial year.

Copenhagen, 3 June 2014

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Practitioner's Compilation Report

Til kapitalejerne i Avro Holding ApS

To the Shareholders of Avro Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Avro Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

We have compiled the accompanying financial statements of Avro Holding ApS based on information you have provided. These financial statements comprise the statement of financial position of Avro Holding ApS as at 31 December 2013, statement of comprehensive income and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

We performed this compilation engagement in accordance with International Standard on Related Services 4410, Compilation Engagements.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

We have applied our expertise in accounting and financial reporting to assist you in the preparation and presentation of these financial statements in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have complied with relevant ethical requirements, including principles of integrity, objectivity, professional competence and due care.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet,

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Birkerød, den 3. juni 2014

**Piaster Revisorerne,
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**



Steen Dahl Andersen
statsautoriseret revisor

State Authorized Public Accountant

Practitioner's Compilation Report (-continued)

These financial statements and the accuracy and completeness of the information used to compile them are your responsibility.

Since a compilation engagement is not an assurance engagement, we are not required to verify the accuracy or completeness of the information you provided to us to compile these financial statements.

Accordingly, we do not express an audit opinion or a review conclusion on whether these financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Copenhagen, 3 June 2014

Selskabsoplysninger

Corporate information

Selskabet
The Company

Avro Holding ApS
Rosbæksvej 4
DK-2100 København

CVR-nr. / *Identification no.* : 30 19 24 19
Stiftet / *Founded* : 1. januar 2007
Hjemsted / *Registered office* : København
Regnskabsår / *Financial year* : 1. januar - 31. december

Direktion
Executive Board

Henrik Hoff-Hansen

Pengeinstitut
Bank

Nordea Bank
Erhvervsafdelingen København
Vesterbrogade 8
900 København C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at investere i Denfacos Constructor ApS.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Management's Review

Primary activities of entity

The Company's main business activity is investment in Denfacos Constructor ApS.

Development in activities and financial affairs

Profit for the year is considered satisfactory.

Significant events occurred after the end of the financial year

No events have occurred after the end of the financial year which have a material effect on the Company's profit and loss account or balance sheet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income statement for the period 1 January - 31 December

	Note	2013	2012
	<i>Notes</i>		
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-17.078	-17.146
Bruttoresultat <i>Gross result</i>		-17.078	-17.146
Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>		-30.500	-30.500
Driftsresultat <i>Operating loss</i>		-47.578	-47.646
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Income from investments in group enterprises</i>	4	0	0
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		0	25
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-401.619	-451.580
Ordinært resultat før skat <i>Loss before tax</i>		-449.197	-499.201
Skat af årets resultat <i>Tax expense</i>	2	290.848	0
Årets resultat <i>Loss for the year</i>		-158.349	-499.201
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of results</i>			
Overført overskud <i>Retained earnings</i>		-158.349	-499.201
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen <i>Proposed dividend recognised in equity</i>		0	0
Disponeret i alt <i>Total distribution</i>		-158.349	-499.201

Balance pr. 31. december

Balance sheet at 31 December

Aktiver

Assets

	Note <i>Notes</i>	2013	2012
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Long-term investments in group enterprises</i>		10.400.000	12.400.000
Finansielle anlægsaktiver <i>Financial non-current assets</i>	4	10.400.000	12.400.000
Anlægsaktiver <i>Total non-current assets</i>		10.400.000	12.400.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		1.493.341	603.543
Kortfristede tilgodehavender <i>Receivables</i>		1.493.341	603.543
Likvide beholdninger <i>Cash and bank balances</i>		291.753	35.893
Omsætningsaktiver <i>Total current assets</i>		1.785.094	639.436
Aktiver i alt <i>Total assets</i>		12.185.094	13.039.436

Balance pr. 31. december

Balance sheet at 31 December

Passiver

Equity and liabilities

	Note Notes	2013	2012
Anpartskapital <i>Share capital</i>		800.000	700.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		3.550.922	2.734.271
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen <i>Proposed dividend recognised in equity</i>		0	0
Egenkapital <i>Equity</i>	5	4.350.922	3.434.271
Langfristet gæld til banker <i>Long-term debt to banks</i>		6.093.936	7.090.555
Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term liabilities other than provisions</i>	6	6.093.936	7.090.555
Kortfristet gæld til banker <i>Short-term debt to banks</i>	6	1.200.000	1.200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		15.938	16.250
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		497.810	1.238.860
Anden gæld <i>Other payables</i>		26.488	59.500
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term liabilities other than provisions</i>		1.740.236	2.514.610
Gældsforpligtelser <i>Total liabilities other than provisions</i>		7.834.172	9.605.165
Passiver i alt <i>Total equity and liabilities</i>		12.185.094	13.039.436
Usikkerhed ved indregning eller måling <i>Uncertainty connected with recognition or measurement</i>	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Mortgages and collaterals</i>	7		
Ejerforhold <i>Owners</i>	8		

Noter

Notes

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

Uncertainty connected with recognition or measurement

Selskabet har indregnet sine kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris med fradrag af nedskrivninger. De tilknyttede virksomheder har primært investeret i Københavnske ejendomme, og værdiansættelsen er baseret på en forventet salgspris pr. m² i et effektivt marked. For nogle af ejendomsinvesteringerne er det dog gældende, at der p.t. ikke er et effektivt marked til prisfastsættelse af ejendommene, hvilket skaber den til markedet hørende usikkerhed ved værdiansættelsen.

The Company has recognized Long-term investments in group enterprises at cost less accumulated impairment losses. The main business focus of group enterprises are investments in property in Copenhagen where measurement is based on an expected sales prices per square meter in an efficient marketplace. For some of the property investments there does not exist an efficient marketplace which leaves uncertainty regarding the measurement of the market valuation.

2 Skat af årets resultat

Tax expense

	2013	2012
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
<i>Calculated tax on taxable income for the year</i>		
Regulering af udskudt skat	0	0
<i>Adjustment of deferred tax</i>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-290.848	0
<i>Adjustment to prior years' taxes</i>		
	-290.848	0

3 Personaleomkostninger

Staff costs

Lønninger og gage	30.500	30.500
<i>Wages and salaries</i>		
	30.500	30.500

Noter

Notes

	2013	2012
4 Finansielle anlægsaktiver		
<i>Financial non-current assets</i>		
<i>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</i>		
<i>Long-term investments in group enterprises</i>		
Kostpris 1. januar	26.000.000	26.000.000
<i>Cost at 1 January</i>		
Kostpris 31. december	26.000.000	26.000.000
<i>Cost at 31 December</i>		
Værdireguleringer 1. januar	-13.600.000	-13.600.000
<i>Revaluations at 1 January</i>		
Nedskrivning af kapitalandele	-2.000.000	0
<i>Impairment of shares</i>		
Værdireguleringer 31. december	-15.600.000	-13.600.000
<i>Revaluations at 31 December</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	10.400.000	12.400.000
<i>Carrying amount at 31 December</i>		
Indregnet i resultatopgørelsen:		
<i>Recognized in the Income Statement:</i>		
Modtaget udbytte	2.000.000	0
<i>Dividend received</i>		
Nedskrivning af kapitalandele	-2.000.000	0
<i>Impairment of shares</i>		
	0	0

Informationer, jf. seneste årsregnskab

Information from the latest financial statements

	Ejerandel <i>Ownership percentage</i>	Selskabs- kapital <i>Share Capital</i>	Årets resultat <i>Profit for the year</i>	Egenkapital <i>Equity</i>
Denfaco Constructor ApS				
København				
CVR-nr. 36 59 60 15	100%	200.000	35.365	4.561.639

Noter

Notes

	2013	2012
5 Egenkapital		
<i>Equity</i>		
Anpartskapital 1. januar	700.000	700.000
<i>Share capital at 1 January</i>		
Kapitalforhøjelse 7. februar 2013	50.000	0
<i>Increase of capital 7 February 2013</i>		
Kapitalforhøjelse 18. december 2013	50.000	0
<i>Increase of capital 18 December 2013</i>		
Anpartskapital 31. december	800.000	700.000
<i>Share capital at 31 December</i>		
Overført resultat 1. januar	2.734.271	3.233.472
<i>Retained earnings at 1 January</i>		
Overkurs ved kapitalforhøjelse 7. februar 2013	750.000	0
<i>Premium by increase of capital 7 February 2013</i>		
Overkurs ved kapitalforhøjelse 18. december 2013	225.000	0
<i>Premium by increase of capital 18 December 2013</i>		
Forslag til årets resultatfordeling	-158.349	-499.201
<i>Proposed distribution of results this year</i>		
Overført resultat 31. december	3.550.922	2.734.271
<i>Retained earnings at 31 December</i>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	0	0
<i>Proposed dividend recognised in equity at 1 January</i>		
Udbetalt udbytte	0	0
<i>Paid dividend in the year</i>		
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
<i>Proposed distribution of results this year</i>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. decembe	0	0
<i>Proposed dividend recognised in equity at 31 December</i>		
Egenkapital 31. december	4.350.922	3.434.271
<i>Equity at 31 December</i>		

Noter

Notes

	2013	2012
6 Langfristede gældsforpligtelser		
<i>Long-term liabilities other than provisions</i>		
Langfristet gæld til banker		
<i>Long-term debt to banks</i>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	0	0
<i>Of which with maturity of more than five years</i>		
Afdrag der forfalder om 1-4 år	6.093.936	7.090.555
<i>Of which with maturity between 1 - 4 years</i>		
Langfristet del	6.093.936	7.090.555
<i>Long-term part</i>		
Afdrag der forfalder inden for 1 år	1.200.000	1.200.000
<i>Of which with maturity within 1 year</i>		
	7.293.936	8.290.555

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Mortgages and collaterals

Anparterne i datterselskabet Denfaco Constructor ApS er stillet til sikkerhed for gæld i banken.

The bank holds the shares in Denfaco Constructor ApS for security for the bank debt.

8 Ejerforhold

Owners

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af anpartskapitalen:

The following shareholder is registered in the Register of Shareholders as holding a minimum of 5% of the votes or at least 5% of the share capital:

Avro Limited
Dauglas
Isle of Man

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen.

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.

Accounting policies

The Annual Report has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The accounting policies are consistent with those of last year.

General

Reporting / functional currency

The Annual Report is presented in Danish kroner (DKK).

In general regarding accounting and measuring

Income is recognized in the income statement when they are earned. Furthermore are all costs, depreciations and write downs recognized in the income statement when incurred.

Assets are recognized in the balance sheet when it is probable that future economical benefits will accrue to the company and the assets value can be measured reliably.

Liabilities are recognized in the balance sheet when it is probable that future economical benefits will be deducted from the company and the value can be measured reliably.

On initial recognition assets and liabilities are measured to cost price. Thereafter assets and liabilities are measured as described for each entry.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Koncernregnskab

I overensstemmelse med årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelse er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger mv. til selskabets personale.

Udbytte fra tilknyttede og associerede virksomheder (kostpris)

I resultatopgørelsen indregnes udbytte fra tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder deklareret i regnskabsåret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinst og –tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under

Accounting policies

Anticipated risks and losses that arise before the time of presentation of the annual report and that confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date are considered at recognition and measurement.

Consolidated financial statements

In accordance with the exemption in the Danish Financial Statements Act no consolidated financial statements have been prepared.

Income statement

Other external expenses

Other external expenses include expenses related to administration etc.

Staff costs

Staff costs comprise costs such as wages and salaries, pension costs and other social security benefits ect. to the company's employees.

Dividens from group enterprises and associates

Received dividends in the financial year from group enterprises and associates are recognized in the income statement.

Financial items

Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts related to the year. Financial income and expenses comprise interest receivable and payable, realised and unrealised capital gains on securities and currency translation adjustments.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris med fradrag af nedskrivning. Hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien nedskrives til denne lavere værdi. Kostprisen nedskrives i det omfang, udloddet udbytte overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Accounting policies

Tax expense

Tax on income for the year, consisting of the year's current tax and deferred tax, is recognised in the income statement to the extent that it relates to the income or loss for the year and on equity to the extent that it relates there to.

Balance sheet

Financial non-current assets

Investments in group enterprises and associates

Investments in group enterprises and associates are recognized at historic cost less accumulated impairment losses. If the historic cost exceeds the recoverable amount the investment is written down to this lower value. Historic cost price is written down to the extent that dividends from the enterprise exceeds the accumulated profit after the acquisition. Impairment losses are recognized in the income statement.

Dividend

Dividends expected to be paid in respect of the year are stated as a separate line item under equity. Proposed dividend is recognised as a liability at the time of adoption by the shareholders at the annual general meeting.

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 og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Accounting policies

Current tax and current deferred tax

Current tax liabilities and current tax assets are recognized in the balance sheet as estimated tax on the taxable income for the year, adjusted for change in tax on prior years' taxable income and for tax paid under the on-account tax scheme.

Deferred tax is measured according to the balance sheet liability method on all timing differences between the tax and accounting value of assets and liabilities.

Deferred income tax is measured using tax rules and tax rates that apply by the balance sheet date when the deferred tax asset is realised or the deferred income tax liability is settled. The change in deferred tax as a result of changes in tax rates is recognized in the income statement. For the current financial year is used a tax rate of 25%

Liabilities

Borrowings are recognized at the time the loans are obtained and are initially measured at the proceeds received less transaction costs. In the subsequent periods, financial liabilities are measured at amortized cost, applying the 'effective interest rate method', to the effect that the difference between the proceeds and the nominal value is recognized in the income statement under financial expenses over the term of the loan.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på

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

Accounting policies

Mortgage debt is recognised at amortised cost price, which for cash loans is equal to outstanding loan. For bond loans amortised cost price equal the underlying cash value at time of borrowing regulated with a exchange rate at the time of borrowing depreciated over the maturity.

Other liabilities are measured at amortized cost, corresponding to the nominal value.