Marzabal Denmark ApS

CVR-nr. 30 27 61 67

Årsrapport for 2013

Annual Report for 2013

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18/06 2014

The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 18/06 2014

Luis Martin-Toledano Núnez
Dirigent
Chairman

Indholdsfortegnelse
Contents

	Side ***Page***
Påtegninger ***Management´s Statement and Auditors´ Report***	
Ledelsespåtegning *Management's Statement on the Annual Report*	2
Den uafhængige revisors erklæringer *Independent Auditor's Report*	3
Ledelsesberetning ***Management´s Review***	
Selskabsoplysninger *Company Information*	6
Ledelsesberetning *Management's Review*	7
Årsregnskab ***Financial Statements***	
Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013 *Income Statement* *1 January - 31 December*	14
Balance pr. 31. december 2013 *Balance Sheet at 31 December 2013*	15
Noter til årsrapporten *Notes to the Annual Report*	18

Ledelsespåtegning
Management's Statement on the Annual Report

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Marzabal Denmark ApS.

The Executive and Supervisory Boards have today considered and adopted the Annual Report of Marzabal Denmark ApS for the financial year 1 January - 31 December 2013.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the Company assets, liabilities and financial position at 31 December 2013 and of the Company operations for the year 1 January - 31 December 2013.

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

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters adressed in the Review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting

København, den 17. juni 2014
Copenhagen, 17 June 2014

Direktion
Executive Board

Luís Martín Toledano Núñez
direktør
CEO

Bestyrelse
Supervisory Board

Nicolas Cotoner y Martos formand *Chairman*	Calos Luis Rodriguez-San Pedro y Martos næstformand *Deputy Chairman*	Luis Martin-Toledano Núnez

Den uafhængige revisors erklæringer
Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i Marzabal Denmark ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Marzabal Denmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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.

To the Shareholder of Marzabal Denmark ApS

Report on the Financial Statements

We have audited the Financial Statements of Marzabal Denmark ApS for the financial year 1 January - 31 December 2013, which comprise income statement, balance sheet, notes and summary of significant accounting policies, for the Company. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Management's Responsibility for the Financial Statements

The Management is responsible for the preparation of Financial Statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control as the Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish Audit regulation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

Den uafhængige revisors erklæringer
Independent Auditor's Report

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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores 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 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation of financial statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Management, as well as the overall presentation of the Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

The audit has not resulted in any qualification.

Opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position at 31 December of the Company and of the results of the Company´s operations for the financial year 1 January - 31 December 2013 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Den uafhængige revisors erklæringer
Independent Auditor's Report

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.

Statement on Management's review

Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the Management´s review. We have not performed any further procedures in addition to the audit of the financial statements. On this basis, it is our opinion that the information provided in the Management's review is consistent with the Financial Statements.

København, den 17. juni 2014
Copenhagen, 17 June 2014

Ankjær-Jensen
Statsautoriserede Revisorer A/S

Henrik J. Thomsen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger
Company Information

Selskabet ***The Company***	Marzabal Denmark ApS c/o Ankjær-Jensen, statsautoriserede revisorer A/S Århusgade 88, 2. sal 2100 København Ø CVR-nr.: 30 27 61 67 *Central Business Registration no:* Regnskabsår: 1. januar - 31. december *Financial period: 1 January - 31 December* Hjemsted: København *Municipality of reg. office:*
Bestyrelse ***Supervisory Board***	Nicolas Cotoner y Martos, formand *(Chairman)* Calos Luis Rodriguez-San Pedro y Martos, næstformand *(Deputy Chairman)* Luis Martin-Toledano Núnez
Direktion ***Executive Board***	Luís Martín-Toledano Núñez, direktør *(CEO)*
Aktionærer ***Shareholders***	Marzabal SL Calle Marqués del Duero 728900-Madrid, Spain
Revision ***Auditors***	Ankjær-Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S Århusgade 88, 2. sal 2100 København Ø

Ledelsesberetning
Management's Review

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, leje og disponere over fast ejendom samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbunden hermed.

Core activity

The principal activity of the company is to acquire, rent and dispose of real estate properties and, directly or indirectly, to carry out any other activities which, in the opinion of the board of management are related thereto.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på EUR 1.288.338, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på EUR 38.491.813.

Development in the year

The Company's income statement for the year ended 31 December 2013 showed a loss of EUR 1,288,338, and the Company's balance sheet at 31 December 2013 showed equity of EUR 38,491,813.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Uncertainty relating to recognition and measurement

Please refer to note 1.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Subsequent events

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Årsrapporten for Marzabal Denmark ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

The Annual Report of Marzabal Denmark ApS for 2013 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

The accounting policies applied remain unchanged from previous years.

Årsrapporten for 2013 er aflagt i EUR.

The Annual Report for 2013 is presented in EUR.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

In accordance with the Danish Financial Statements Act §110, subsection 1, the Company has chosen to omit the consolidated financial statement.

Generelt om indregning og måling

Recognition and measurement

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

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions.

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

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

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

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

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

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

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.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, which involves the recognition of a constant effective interest rate over the maturity period. Amortised cost is calculated as original cost less any repayments and with addition/deduction of the cumulative amortisation of any difference between cost and the nominal amount.

Recognition and measurement take into account predictable losses and risks occurring before the presentation of the Annual Report which confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Income Statement

Gross profit

With referance to section 32 of the Danish Financial Statements Act, the items from "Revenue" to and including "Other external expenses" are consolidated into one item as Gross profit/Gross los.

Other operating income and expenses

Other operating income and other operating expenses comprise items of a secondary nature to the core activities of the enterprise.

Other external costs

Other external costs comprise indirect production costs and expenses for premises, sales and distribution as well as office expenses, etc.

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year. Financial income and expenses comprise interest, financial expenses, amortisation of mortgage loans as well as extra payments and repayment under the onaccount taxation scheme.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Income from investments in subsidiaries

Dividends from investments in subsidaries and associates are recognized in the period in which the dividend is declared.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen foretages årligt på grundlag af anskaffelsespriser og eksterne vurderingsrapporter baseret på markedsværdibetragtninger for sammenlignelige ejendomme, afkast- samt cash-flowkalkulationer.

Balance Sheet

Investeringsejendomme

Tangible assets Investment properties are measured at fair value. The adjustments of the value are recorded as profit/loss.

The annual measurement is based on cost and external valuation reports based on marked value considerations for similar properties, return and cash-flow calculations.

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Investments in subsidiaries

Kapital shares in subsidiaries is measured at cost. In those cases, where the cost exceeds the net realizable value, write-down is made to this lower value.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Impairment of fixed assets

The carrying amounts of intangible assets and property, plant and equipment and investments in subsidiaries are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

If there are indications of impairment, an impairment test is carried out, for each asset or group of assets, to determine whether the recoverable amount is lower than the carrying amount, and the asset is written down to its lower recoverable amount.

The recoverable amount of the asset is calculated as the higher of net selling price and value in use. The value in use is calculated as the recoverable amount of expected net cash flows from use of the asset or asset group and expected cash flows from the sale of the asset or asset group at the end of its useful life.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Receivables

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for estimated bad debts are made.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning the following year.

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

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, opgjort 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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Deferred tax assets and liabilities

Current tax obligations and receivable tax is recognized in the balance sheet as calculated tax on profit/loss for the year, regulated tax from previous years, and account payments.

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry-forwards, are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. In cases where the computation of the tax base may be made according to alternative tax rules, deferred tax is measured on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement. For the current year the current tax rate are 25%.

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og øvrig bankgæld mv. vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdireguleringer.

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

Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Debts

Mortgage loans and other bank debt etc. regarding investment properties are measured at fair value. Adjustments are made through the income statement.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

Deferred income

Deferred income comprises payments received in respect of income in subsequent years.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013
Income Statement
1 January - 31 December

	Note	2013 EUR	2012 EUR
Bruttofortjeneste ***Gross profit***		**3.082.528**	**2.598.923**
Værdireguleringer af investeringsaktiver *Value adjustments of assets held for investment*		-4.281.160	23.549
Resultat før finansielle poster ***Profit/loss before financial income and expenses***		**-1.198.632**	**2.622.472**
Finansielle indtægter *Financial income*	2	707.566	467.040
Finansielle omkostninger *Financial costs*	3	-717.665	-1.367.492
Resultat før skat ***Profit/loss before tax***		**-1.208.731**	**1.722.020**
Skat af årets resultat *Tax on profit/loss for the year*		-79.607	-277.990
Årets resultat ***Net profit/loss for the year***		**-1.288.338**	**1.444.030**
Foreslået udbytte *Proposed dividend for the year*		2.000.000	2.000.000
Overført overskud *Retained earnings*		-3.288.338	-555.970
		-1.288.338	**1.444.030**

Balance pr. 31. december 2013
Balance Sheet at 31 December 2013

	Note	2013 EUR	2012 EUR
Aktiver ***Assets***			
Investeringsejendomme *Investment properties*		45.793.000	50.074.160
Materielle anlægsaktiver ***Tangible assets***	4	**45.793.000**	**50.074.160**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder *Investments in subsidiaries*	5	12.600	12.600
Finansielle anlægsaktiver ***Fixed asset investments***		**12.600**	**12.600**
Anlægsaktiver i alt ***Fixed assets***		**45.805.600**	**50.086.760**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser *Trade receivables*		828.518	617.975
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder *Receivables from subsidiaries*		17.705.982	18.384.805
Andre tilgodehavender *Other receivables*		11.096	12.993
Selskabsskat *Corporation tax*		72.059	0
Periodeafgrænsningsposter *Prepayments*		1.255	9.358
Tilgodehavender ***Receivables***		**18.618.910**	**19.025.131**
Likvide beholdninger ***Cash at bank and in hand***		**398.549**	**405.248**
Omsætningsaktiver i alt ***Current assets total***		**19.017.459**	**19.430.379**
Aktiver i alt ***Assets total***		**64.823.059**	**69.517.139**

Balance pr. 31. december 2013
Balance Sheet at 31 December 2013

	Note	2013 EUR	2012 EUR
Passiver ***Liabilities and equity***			
Selskabskapital *Share capital*		102.000	102.000
Overkurs *Share premium account*		0	1.500.147
Overført resultat *Retained earnings*		36.389.813	38.178.004
Foreslået udbytte for regnskabsåret *Proposed dividend for the year*		2.000.000	2.000.000
Egenkapital ***Equity total***	6	**38.491.813**	**41.780.151**
Gæld til realkreditinstitutter *Mortgage loans*	7	24.268.100	25.351.300
Langfristede gældsforpligtelser ***Long-term debt***		**24.268.100**	**25.351.300**
Gæld til realkreditinstitutter *Mortgage loans*	7	1.043.200	963.200
Modtagne forudbetalinger fra kunder *Prepayments received from customers*		24.826	24.518
Leverandører af varer og tjenesteydelser *Trade payables*		290.359	106.068
Selskabsskat *Corporation tax*		0	57.494
Anden gæld *Other payables*		207.631	413.399
Periodeafgrænsningsposter *Deferred income*		497.130	821.009
Kortfristede gældsforpligtelser ***Short-term debt***		**2.063.146**	**2.385.688**
Gældsforpligtelser i alt *Debt total*		**26.331.246**	**27.736.988**
Passiver i alt ***Liabilities and equity total***		**64.823.059**	**69.517.139**

Balance pr. 31. december 2013 (Fortsat)
Balance Sheet at 31 December 2013 (Continued)

Passiver
Liabilities and equity

	Note	2013 EUR	2012 EUR
Usikkerhed ved indregning og måling *Uncertainty in the recognition and measurement*	1		
Eventualposter m.v. *Contingent assets, liabilities and other financial obligations*	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser *Contingent assets, liabilities and other financial obligations*	9		

Noter til årsrapporten
Notes to the Annual Report

1 Usikkerhed ved indregning og måling
Uncertainty in the recognition and measurement

Værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme er foretaget på grundlag af eksterne vurderingsrapporter baseret på markedsværdibetragtninger for sammenlingnelige ejendomme, afkast- samt cash-flowkalkulationer. Ledelsen gør opmærksom på at der naturligt er stor usikkerhed ved måling af ejendomme og gæld til dagsværdi.

Measurement is made based on external valuation reports based on marked value considerations for similar properties, return and cash flow calculations. The management notes the natural major uncertainty in stating property and morgages at fair value.

	2013	2012
	EUR	EUR
2 Finansielle indtægter ***Financial income***		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder *Interest received from subsidiaries*	707.510	416.230
Andre finansielle indtægter *Other financial income*	55	50.657
Vautakursgevinster *Exchange gains*	1	153
	707.566	**467.040**
3 Finansielle omkostninger ***Financial costs***		
Andre finansielle omkostninger *Other financial costs*	712.093	1.367.459
Valutakurstab *Exchange loss*	0	33
Rentetillæg selskabsskat *Percentage surcharge, corporation tax*	5.572	0
	717.665	**1.367.492**

4 Materielle anlægsaktiver
Tangible assets

	Investeringsej-endomme *Investment properties*
Kostpris 1. januar 2013 *Cost at 1 January 2013*	56.525.451
Kostpris 31. december 2013 *Cost at 31 December 2013*	56.525.451
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013 *Impairment losses and depreciation at 1 January 2013*	6.451.291
Årets nedskrivninger *Impairment losses for the year*	4.281.160
Af- og nedskrivninger 31. december 2013 *Impairment losses and depreciation at 31 December 2013*	10.732.451
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013 **Carrying amount at 31 December 2013**	**45.793.000**

Noter til årsrapporten
Notes to the Annual Report

		2013	2012
		EUR	EUR
5	**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder** ***Investments in subsidiaries***		
	Kostpris 1. januar 2013 *Cost at 1 January 2013*	12.600	0
	Tilgang i årets løb *Additions for the year*	0	12.600
	Kostpris 31. december 2013 *Cost at 31 December 2013*	12.600	12.600
	Værdireguleringer 1. januar 2013 *Revaluations at 1 January 2013*	0	0
	Værdireguleringer 31. december 2013 *Revaluations at 31 December 2013*	0	0
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013 **Carrying amount at 31 December 2013**	**12.600**	**12.600**

Datterselskabet har endnu ikke aflagt sin første årsrapport.
Datterselskabet har endnu ikke aflagt sin første årsrapport.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:
Investments in subsidiaries are specified as follows:

Navn *Name*	Hjemsted *Place of registered office*	Stemme- og ejerandel *Votes and ownership*
Ketten S.à r.l.	Luxembourg	100%

6 Egenkapital
Equity

	Selskabs-kapital *Share capital*	Overkurs *Share premium account*	Overført resultat *Retained earnings*	Foreslået udbytte for regnskabsåret *Proposed dividend for the year*	I alt *Total*
Egenkapital 1. januar 2013 *Equity at 1 January 2013*	102.000	1.500.147	38.178.004	2.000.000	41.780.151
Betalt ordinært udbytte *Ordinary dividend paid*	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat *Net profit/loss for the year*	0	0	-3.288.338	2.000.000	-1.288.338
Overført fra overkurs ved emission *Transfer from share premium account*	0	-1.500.147	1.500.147	0	0
Egenkapital 31. december 2013 **Equity at 31 December 2013**	**102.000**	**0**	**36.389.813**	**2.000.000**	**38.491.813**

Selskabskapitalen består af 1.020 anparter à nominelt EUR 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

The share capital consists of 1,020 shares of a nominal value of EUR 100. No shares carry any special rights.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

There have been no changes in the share capital during the last 5 years.

Noter til årsrapporten
Notes to the Annual Report

7 Langfristede gældsforpligtelser
Long term debt

	2013	2012
	EUR	EUR
Gæld til realkreditinstitutter ***Mortgage loans***		
Efter 5 år *After 5 years*	19.595.300	21.068.500
Mellem 1 og 5 år *Between 1 and 5 years*	4.672.800	4.282.800
Langfristet del *Long-term part*	24.268.100	25.351.300
Inden for et år *Within 1 year*	1.043.200	963.200
	25.311.300	**26.314.500**

8 Eventualposter m.v.
Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Der verserer på balancedagen en sag mod selskabet vedrørende dansk selskabsskat for perioden 2009-2011. De danske skattemyndigheder har foreslået indkomsten for denne periode forhøjet med EUR 3,2 mio. svarende til en skatteudgift på EUR 0,8 mio.

Selskabets ledelse har afvist de danske skattemyndigheders foreslåede forhøjelser og forventer at ville kunne opretholde fradragsretten for omkostninger vedrørende det danske selskab.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig forpligtelser, udover hvad der følger den ordinære drift.

At year end 2013 the Company has a pending tax case regarding Danish company taxes for the period 2009-2011. The Danish Tax Authorities have suggested a raise of the taxable income for EUR 3.2 mill. corresponding to a tax expense of EUR 0.8 mill.

The Management has rejected the Danish Tax Authorities suggested increases, and expects to be able to continue deducting expenses regarding the Danish Company.

The Company has not assumed any liabilities, in excess of the liabilities resulting from its ordinary business.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter har selskabet stillet sikkerhed i fast ejendom. Den bogførte værdi af ejendommene udgør pr. 31. december 2013 EUR 45,8 mio. mens gælden udgør EUR 25,3 mio.

As security for debt to credit institutions has the company provided security in land and buildings. As December 31, 2013 the booked value of the buildings are EUR 45.8 mill, and the debts are EUR 25.3 mill.