
Devsea 80 ApS

Årsrapport for 2014

Annual Report for 2014

CVR-nr. 33 95 93 89

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/5 2015

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 28/5 2015*

Ditte Ruud
Dirigent
Chairman



Indholdsfortegnelse

Contents

	<u>Side</u> <u>Page</u>
 Påtegninger <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors erklæringer <i>Independent Auditor's Report on the Financial Statements</i>	2
 Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	5
Beretning <i>Review</i>	6
 Årsregnskab <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014 <i>Income Statement 1 January - 31 December 2014</i>	7
Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	8
Noter til årsrapporten <i>Notes to the Annual Report</i>	10
Regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	15

Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Devsea 80 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. maj 2015
Hellerup, 28 May 2015

Direktion
Executive Board

Justin Trent Wood

Bestyrelse
Board of Directors

Timothy William Hinks

Justin Trent Wood

Tobias Vieth

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Devsea 80 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2014.

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

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2014 of the Company and of the results of the Company operations for 2014.

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

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Til kapitalejeren i Devsea 80 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Devsea 80 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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.

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 bil-

To the Shareholder of Devsea 80 ApS

Report on the Financial Statements

We have audited the Financial Statements of Devsea 80 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2014, which comprise income statement, balance sheet, notes and summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Management's Responsibility for the Financial Statements

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 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 whether the Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing audit 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 Company's preparation of

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

lede. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating 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 audit opinion.

Our audit has not resulted in any qualification.

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2014 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2014 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Hellerup, den 28. maj 2015

Hellerup, 28 May 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Wiinholt

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Statement on Management's Review

We have read Management's Review in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have not performed any procedures additional to the audit of the Financial Statements. On this basis, in our opinion, the information provided in Management's Review is in accordance with the Financial Statements.

Maj-Britt Nørskov Nannestad

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

Devsea 80 ApS
c/o Aberdeen Asset Management
Strandvejen 58, 2.
DK-2900 Hellerup

CVR-nr.: 33 95 93 89
CVR No:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December
Hjemstedskommune: Gentofte
Municipality of reg. office: Gentofte

Bestyrelse
Board of Directors

Timothy William Hinks
Justin Trent Wood
Tobias Vieth

Direktion
Executive Board

Justin Trent Wood

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Koncernregnskab
Consolidated Financial Statements

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Devsea Properties One ApS.
The Company is included in the Group Annual Report of Devsea Properties One ApS.

Beretning

Review

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på DKK 6.041.515, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på DKK 47.236.358.

Kapitalberedskabet

Koncernens moderselskab har udstedt støtteerklæring og vil tilføre den fornødne likviditet frem til 31. december 2015, såfremt dette måtte blive nødvendigt.

Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerheden ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom henvises der til omtalen i note 1.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Main activity

The Company's purpose is to invest in real estate as well as other related services.

Development in the year

The income statement of the Company for 2014 shows a profit of DKK 6,041,515, and at 31 December 2014 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 47,236,358.

Capital resources

The group parent company has issued a letter of support and will provide financial support until 31 December 2015, if that becomes necessary.

Uncertainty relating to recognition and measurement

For a description of the uncertainties associated with the recognition and measurement of the Company's investment property please refer to the description in note 1.

Subsequent events

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2014

Income Statement 1 January - 31 December 2014

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>	2	11.288.922	0
Bruttotab Gross profit/loss		8.434.026	-2.012.184
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		133.739	700
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-1.520.161	-866.308
Resultat før skat Profit/loss before tax		7.047.604	-2.877.792
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	-1.006.089	0
Årets resultat Net profit/loss for the year		6.041.515	-2.877.792

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>	8.000.000	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-1.958.485	-2.877.792
	6.041.515	-2.877.792

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme under opførsel <i>Investment properties under construction</i>		65.822.636	92.039.735
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	5	65.822.636	92.039.735
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		65.822.636	92.039.735
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		1.572	92.228
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		0	43.177
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		26.777	789.963
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		134.757	228.143
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		163.106	1.153.511
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		2.787.924	465.842
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		2.951.030	1.619.353
Aktiver <i>Assets</i>		68.773.666	93.659.088

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		5.000.000	5.000.000
Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>		0	44.194.843
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		42.236.358	0
Egenkapital Equity	6	47.236.358	49.194.843
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		19.974.223	38.323.652
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	7	19.974.223	38.323.652
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		0	4.988.489
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		198.956	309.629
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		73.961	155.126
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		1.006.089	14.050
Anden gæld <i>Other payables</i>		284.079	673.299
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		1.563.085	6.140.593
Gældsforpligtelser Debt		21.537.308	44.464.245
Passiver Liabilities and equity		68.773.666	93.659.088
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Uncertainty relating to recognition and measurement</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	8		
Ejerforhold <i>Ownership</i>	9		

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Uncertainty relating to recognition and measurement

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme under opførsel måles til kostpris giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af selskabets aktiviteter. Ejendommen er pr. 31. december 2014 ikke udlejet eller solgt.

The Company's management believes that the selected accounting policies, where investment properties under construction are measured at fair value, provides the best presentation of the Company's assets and liabilities, the financial position, and the results of its operations. The property is at December 31 2014 not let out or sold.

Værdiansættelsen kan, som følge af den nuværende usikkerhed i ejendomsmarkedet, afvige fra den af ledelsen fastsatte og er ikke nødvendigvis et udtryk for den værdi, et salg af ejendommen kan indbringe. Dette gælder specielt ved et eventuelt hurtigt salg. Ledelsen har ikke pr. 31. december 2014 identificeret indikationer på et nedskrivningsbehov.

The property value may, because of the current uncertainty in the real estate market, differ from the one prescribed by management and is not necessarily a reflection of the value a sale of the properties may bring. This is especially true in the case of a quick sale. Management has not at December 31 2014 identified indicators of impairment.

2 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Value adjustments of assets held for investment

	2014 DKK	2013 DKK
Salg af ejendomme <i>Sale of investment properties</i>	11.288.922	0
	11.288.922	0

3 Finansielle omkostninger

Financial expenses

Renter tilknyttede virksomheder <i>Interest, group companies</i>	0	6.354
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	1.520.161	859.954
	1.520.161	866.308

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

	2014 DKK	2013 DKK
4 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	1.006.089	0
	1.006.089	0
 5 Investerings ejendomme under opførsel <i>Investment properties under construction</i>		
		Investerings- ejendomme under opførsel <i>Investment proper- ties under construction</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>		92.039.735
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>		1.901.919
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>		-28.119.018
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>		65.822.636
 Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>		65.822.636

Noter til årsrapporten **Notes to the Annual Report**

6 Egenkapital **Equity**

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	5.000.000	44.194.843	0	49.194.843
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	6.041.515	6.041.515
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>	0	0	-8.000.000	-8.000.000
Overført fra overkurs ved emission <i>Transfer from share premium account</i>	0	-44.194.843	44.194.843	0
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	5.000.000	0	42.236.358	47.236.358

Selskabskapitalen består af 5.000.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.
The share capital consists of 5,000,000 shares of a nominal value of DKK 1. No shares carry any special rights.

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

7 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

	2014 DKK	2013 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mortgage loans		
Efter 5 år	19.974.223	38.323.652
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	19.974.223	38.323.652
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	19.974.223	38.323.652

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Sikkerhedsstillelser

Security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 12.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	65.822.636	92.039.735
<i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling DKK 12,000, providing security on investment properties with carrying amount of</i>		

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

9 Ejerforhold

Ownership

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

The following shareholders are recorded in the Company's register of shareholders as holding at least 5% of the votes or at least 5% of the share capital:

Devsea Properties ApS, 2900 Hellerup, 100%

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Devsea 80 ApS for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet 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.

Basis of Preparation

The Annual Report of Devsea 80 ApS for 2014 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Annual Report for 2014 is presented in DKK.

Recognition and measurement

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 as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

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.

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.

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

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration selskabet mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Income Statement

Gross profit/loss

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, revenue has not been disclosed in the Annual Report.

Revenue

Revenue comprises rentals which are recognised on a straight line-basis over the lease term.

Other external expenses

Other external expenses comprise of expenses related to the management of the company, etc.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

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.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Balancen

Investeringsejendomme under opførsel

Investeringsejendomme under opførsel måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme under opførsel omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen i takt med afdrag på lånet.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme under opførsel gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Indikation af værdiforringelse omfatter blandt andet overvejelse om opsagte lejeaftaler, tomgang ændringer i renteniveau og vurdering af generelle ændringer i markedet for investeringsejendomme under opførsel.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

Balance Sheet

Investment properties under construction

On acquisition investment properties under construction are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties under construction comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

Interest expenses on loans are not recognised in cost during construction and reconstruction periods. All borrowing costs are amortised and recognised in the income statement over the term of the repayment of the loan.

Impairment of fixed assets

The carrying amounts of investment properties under construction are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by depreciation. Any such indication of impairment would be considerations of terminated leases, vacancies, changes in interest rate level and assessment of general changes in the investment properties under construction market.

If so, an impairment test is carried out 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.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Nettosalgsværdien opgøres som dagsværdien fratrukket nettosalgsomkostninger. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen.

Kapitalværdien beregnes ved anvendelse af en diskonteringsmodel.

The net selling price is determined as the fair value less net costs to sell. Fair value is the amount for which a property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction at the balance sheet date.

Value in use is determined by using a discount model.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Deferred tax assets and liabilities

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.

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.

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 within the same legal tax entity.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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 konstantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

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. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement.

Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

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

To the extent that the Company's own credit risk can be measured reliably, the credit risk is recognised in the fair value of debt to financial institutions.

Other payables comprising deposits, trade payables, group enterprises and other payables are measured at amortised cost.