

H2O OFFENBERG APS

ÅRSRAPPORT
ANNUAL REPORT

2014

8. REGNSKABSÅR
8th FINANCIAL YEAR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den **29/6** 2015

*The Annual Report has been presented and adopted
at the Company's annual General Meeting*



Kim Schlichter, dirigent
Chairman of the Meeting

The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.

INDHOLDSFORTEGNELSE

CONTENTS

	Side Page
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Information</i>	2
Påtegninger <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Statement of Board of Directors and Board of Executives</i>	3
Den uafhængige revisors erklæringer..... <i>Independent Auditor's Report</i>	4-6
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	
Hoved- og nøgletal..... <i>Key Figures and Ratios</i>	7
Ledelsesberetning..... <i>Management's Review</i>	8-9
Årsregnskab 1. januar - 31. december <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	10-16
Totalindkomstopgørelse..... <i>Statement of Comprehensive Income</i>	17-18
Opgørelse af finansiel stilling..... <i>Statement of Financial Position</i>	19-20
Egenkapitalopgørelse..... <i>Statement of Changes in Equity</i>	21
Pengestrømsopgørelse..... <i>Cash Flow Statement</i>	22
Noter..... <i>Notes</i>	23-31

SELSKABSOPLYSNINGER
COMPANY INFORMATION

Selskabet <i>Company</i>	H2O Offenbergs ApS c/o Corpus Development ApS Torveporten 2, 3. sal 2500 Valby
	CVR-nr.: 30 08 76 31 CVR-NO.: Stiftet: 13. december 2006 Established: December 13th 2006 Hjemsted: København Registered Office: Copenhagen Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2014 Financial Year: January 1st - December 31st 2014
Anpartshaver <i>Shareholder</i>	H2O Germany Holdco ApS, c/o Corpus Development ApS, Torveporten 2, 3. sal, 2500 Valby
Ultimative moderselskab <i>Ultimate parent company</i>	Rynda Capital Partners Europe LLP
Direktion <i>Board of Executives</i>	Christian Poul Gjersøe Kim Schlichter
Revision <i>Auditors</i>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING**STATEMENT OF BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF EXECUTIVES**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 for H2O Offenbergs ApS.

Today the Board of Directors and the Board of Executives have discussed and approved the Annual Report for 2014 of H2O Offenbergs ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards, som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav efter årsregnskabsloven. Årsrapporten aflægges ikke efter going concern, da det er planlagt at opløse selskabet i løbet af 2015. Som følge heraf er nødvendige tilpasninger foretaget.

The Annual Report has been presented in accordance with the International Financial Reporting Standards as adopted by EU and additional disclosure requirements in accordance with the Danish Financial Statements Act. The Annual Report is not prepared on a going concern basis, as it is planned to dissolve the company during 2015. As a result hereof, the necessary adjustments have been made.

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

In our opinion the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2014 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2014.

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

The Management's Review includes in our opinion a fair presentation of the matters dealt with in the review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

København, den 29. juni 2015

Copenhagen, 29 June 2015

Direktion:
Board of Executives



Christian Poul Gjersøe



Kim Schlichter

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT***Til kapitalejeren i H2O Offenbergs ApS**To the shareholder of H2O Offenbergs ApS***PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET****REPORT ON THE FINANCIAL STATEMENTS**

Vi har revideret årsregnskabet for H2O Offenbergs ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, totalindkomstopgørelse, opgørelse af finansiel stilling, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav i årsregnskabsloven. Årsregnskabet aflægges ikke efter going concern, da ledelsen har planlagt at opløse selskabet i løbet af 2015. Som følge heraf er nødvendige tilpasninger foretaget. Ledelsesberetningen udarbejdes efter årsregnskabsloven.

We have audited the financial statements of H2O Offenbergs ApS for the financial year 1 January - 31 December 2014, which comprise a summary of significant accounting policies, statement of comprehensive income, statement of financial position, cash flow statement, statement of change in equity and notes. The financial statements are prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards as adopted by EU and additional disclosure requirements in the Danish Financial Statements Act. The financial statements are not prepared on a going concern basis, as management has planned to dissolve the company during 2015. As a result hereof, the necessary adjustments have been made. The Management's Review is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet**Board of Executives' Responsibility for the Financial Statements**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav i 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.

The Board of Executives are responsible for the preparation of Financial Statements that give a true and fair view in accordance with the International Financial Reporting Standards as adopted by EU and additional disclosure requirements in the Danish Financial Statements Act. The Board of Executives are also responsible for such internal control as the board of executives determine is necessary to enable the preparation of Financial Statements free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Revisors ansvar**Auditor's Responsibility**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision 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.

Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We have conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish Audit Legislation. 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

Revisors ansvar (fortsat)

En revision omfatter udførelse af revisions-handlinger 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 regnskabs-praksis er passende, om ledelsens regnskabs-mæssige 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og penge-strømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven samt med de nødvendige tilpasninger, da regnskabet ikke aflægges efter going concern.

Auditor's Responsibility (continued)

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 judgement, including the assessment of the risks of material misstatements 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 the 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 board of directors and board of executives, 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 gives a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2014 and of the results of the Company's operations and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2014 in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU and additional disclosure requirements in the Danish Financial Statements Act, and the necessary adjustments as the financial statements are not prepared on a going concern basis.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT****UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN****STATEMENT ON THE MANAGEMENT'S REVIEW**

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.

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 29. juni 2015
Copenhagen, 29 June 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab


Brian Olsen Halling
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant


Per Frost Jensen
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

HOVED- OG NØGLETAL
KEY FIGURES AND RATIOS

	2014 T.EUR EUR '000	2013 T.EUR EUR '000	2012 T.EUR EUR '000	2011 T.EUR EUR '000	2010 T.EUR EUR '000
Totalindkomstopgørelse <i>Statement of comprehensive income</i>					
Nettoomsætning	115	359	374	374	422
<i>Net revenue</i>					
Bruttoresultat	297	431	263	14	274
<i>Gross profit</i>					
Resultat før finansielle poster	20	305	-373	-81	902
<i>Result before financial income and expenses</i>					
Finansielle poster, netto	-227	-458	-353	-354	-289
<i>Financial income and expenses, net</i>					
Årets resultat	-87	64	-602	-447	582
<i>Profit for the year</i>					
Opgørelse af finansiel stilling <i>Statement of financial position</i>					
Aktiver	63	4.446	4.263	4.659	4.987
<i>Assets</i>					
Egenkapital	-3.479	-3.393	-3.457	-2.855	-2.408
<i>Equity</i>					
Nøgletal i % <i>Ratios in %</i>					
Afkastningsgrad	0,9	7,0	-8,3	-1,7	20,0
<i>Rate of return</i> (driftsresultat i % af gns. balancesum) (operating profit as % of aver. balance sheet total)					
Soliditetsgrad	-5.499,7	-76,3	-81,1	-61,3	-48,3
<i>Equity ratio</i> (egenkapital i % af aktiver ultimo) (equity as % of assets at year end)					

Hoved og nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards og er beskrevet i anvendt regnskabspraksis.

Financial highlights have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards and are described in the accounting policies.

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2010".

Ratios are computed in accordance with the Guidelines and Financial Ratios issued by the Danish Society of Financial Analysts in 2010.

LEDELSESBERETNING**MANAGEMENT'S REVIEW****Præsentation af virksomheden**

Selskabets formål er at investere i ejendomme.

Business activities and mission

The Company's main objective is property investment.

Omsætning og forretningsmæssig udvikling

Ejendommen blev solgt den 30/04/2014 for EUR 3.650.000.

Business review

The asset was sold on the 30/04/2014 for EUR 3,650,000.

Formålet har derefter været at konsolidere og udrede alle forhold omkring forbrugsregnskaber samt at forberede selskabet på solvent likvidation.

The business objective has been to consolidate and resolve all service charge positions and prepare the entity for solvent liquidation.

Afledte finansielle instrumenter

I oktober 2012 blev den afledte renteswapaftale ophævet efter aftale med Hypothekenbank Frankfurt AG. Midlerne blev stillet til rådighed af Hypothekenbank, og udgiften bliver fortsat amortiseret over lånets løbetid.

Derivative financial instruments

In October 2012 the derivative interest rate swap contract was terminated by agreement with Hypothekenbank Frankfurt AG. The funds were provided by Hypothekenbank and the cost continues to be amortised over the term of the mortgage debt.

LEDELSESBERETNING

MANAGEMENT'S REVIEW

Going concern

Selskabet har tabt anpartskapitalen og ledelsen arbejder hen mod at likvidere selskabet. Denne proces forventes afsluttet i 2015.

Det bemærkes, at selskabets lån hos Hypothekbank Frankfurt, som er den vigtigste finansieringskilde, forfalder den 30. september 2015. Selskabet og banken har haft omfattende drøftelser vedrørende dette forhold, og banken har anerkendt, at der er behov for at forlænge lånet ud over september måned, hvis selskabet ikke har påbegyndt den formelle likvidationsproces til den tid. På datoen for regnskabets underskrivelse er det forventet at selskabet snarest vil udpege en likvidator.

I betragtning af ovennævnte situation, aftalen mellem selskabet og banken om at opnå en solvent likvidation og i betragtning af bankens godkendelse af selskabets forretningsplan - som ikke budgetterer med at afsætte midler til banken, blev det fastslået, at selskabet ikke aflægger regnskabet efter going concern.

Finansiell status

Resultatet for året er som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Efter salget af ejendommen blev investeringrådgiverens likvidationsbudget indsendt til Hypothekbank Frankfurt AG i stedet for en forretningsplan. Budgettet forudsætter at den resterende gæld til banken eftergives og at selskabet kan opnå solvent likvidation. Banken godkendte forretningsplanen.

Forventet udvikling

Selskabets direktion har ingen yderligere planer for selskabet og arbejder derfor hen mod at likvidere selskabet. Denne proces forventes afsluttet i 2015.

Going concern

The Company has lost its share capital and the management is working towards liquidation of the Company. This process is expected to be completed in 2015.

It is noted that the Company's loan from Hypothekbank Frankfurt, which is the principal source of funding, is due to mature on 30th September 2015. The Company and the Bank have engaged in extensive consultation with respect to this matter and the bank have recognised the need to extend the loan beyond September if the entity is not begun formal liquidation process at that point. At the date of signing these accounts, it is anticipated that the Company will soon appoint a liquidator.

On consideration of the above-mentioned discourse, the agreement between the Company and the Bank to achieve solvent liquidation and in view of the Bank's approval of the Company's Business Plan - which does not forecast appropriating funds to the Bank, it is determined that the Company does not prepare the financial statements on a going concern basis.

Financial position

The result for the year is as expected.

Post balance sheet events

Following the sale of property the Investment Manager's liquidation forecast was submitted to Hypothekbank Frankfurt, in lieu of a business plan. The forecast assumed that the remaining debt to the bank would be written off and the entity would achieve solvent liquidation. The bank approved the Business Plan.

Outlook

The directors of the Company have no further plans for the Company and is therefore working towards liquidation of the Company. This process is expected to be completed in 2015.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Årsrapporten for H2O Offenbergs ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med internationale regnskabsstandards og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter fastlagt i IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

The annual report of H2O Offenbergs ApS for 2014 has been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS) and additional Danish disclosure requirements for Annual Reports, as laid down in the IFRS executive order issued in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act as regards reporting class B enterprises.

Årsrapporten aflægges ikke efter going concern, da det er planlagt at opløse selskabet i løbet af 2015. Som følge heraf er nødvendige tilpasninger foretaget.

The annual report is not prepared on a going concern basis, as it is planned to dissolve the company during 2015. As a result hereof, the necessary adjustments have been made.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er i lighed med tidligere år aflagt i EUR baseret på bogføring i EUR.

Reporting currency

As in prior years, the Annual Report is presented in EUR, based on bookkeeping records expressed in EUR.

Nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Standarder og fortolkningsbidrag godkendt af IASB og EU med ikrafttræden i regnskabsåret 2014 er indarbejdet i årsrapporten. De nye standarder og fortolkningsbidrag er:

New and revised standards and bases for conclusion

The new reporting standards and basis for conclusion approved by the IASB and the EU to take effect in 2014 are implemented in the financial statements. The new standards and basis for conclusions are:

Ændringer til IAS 32 Finansielle instrumenter: Præsentation

Ændringer til IAS 36 Værdiforringelse af aktiver

Ændringer til IAS 39 Finansielle instrumenter: Indregning og måling

Amendments to IAS 32 Financial Instruments: Presentation

Amendments to IAS 36 Impairment of assets

Amendments to IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement

Implementeringen af de nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag i årsrapporten for 2014 har ikke medført ændringer i indregning eller måling i årsrapporten.

Implementation of the new and amended standards and bases for conclusion in the annual report for 2014 has not caused changes to the recognition and measurement in the annual report.

Nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft.

IASB har vedtaget en række nye standarder og ændringer til eksisterende standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft, men har ikrafttræden i regnskabsårene 2015-18. Disse nye standarder og ændringer til eksisterende standarder og fortolkningsbidrag er IAS 28, IFRS 9, IFRS 10, IFRS 11 og IFRS 15.

New and revised standards and bases for conclusion not yet effective

The IASB has adopted a number of new reporting standards, changes to existing standards and bases for conclusion have not come into force yet, but which will become effective in the financial years 2015-18. These new reporting standards, changes to existing standards and bases for conclusion are IAS 28, IFRS 9, IFRS 10, IFRS 11 and IFRS 15.

Selskabet forventer at implementere nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag, som har indflydelse på selskabet, når de træder i kraft.

The company expects to implement new and revised standards and bases for conclusion affecting the company once they become effective.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Generelt om indregning eller måling

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

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

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

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

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

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

General information on recognition or measurement

Income is recognised in the income statement as and when it is earned, including recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Any costs, including depreciation, amortisation and write-down, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is likely that future economic benefits 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 likely that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the liability and the value of the liability can be measured reliably.

The initial recognition measures assets and liabilities at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described in the following for each item.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, recognising a constant effective interest rate over the term. Amortised cost is stated at initial cost less any deductions and with addition/deduction of the accumulated amortisation of the difference between cost and nominal amount.

The recognition or measurement takes into account predictable losses and risks arising before the year-end reporting and which confirm or disconfirm matters that existed at the balance sheet date.

The carrying amount of intangible and tangible fixed assets should be reviewed annually to determine if there is any indication of impairment in excess of the amount reflected by normal amortisation or depreciation. If this is the case, write-down should be made to the lower recoverable amount.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Nettoomsætning

Huslejeindtægter vedrørende investerings-ejendomme periodiseres og indregnes i henhold til indgåede kontrakter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Værdireguleringer

Værdireguleringer indeholder dagsværdireguleringer af investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i totalindkomstopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, deklarerede aktieudbytter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

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

STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

Revenue

Rental income from investment property is accrued and recognised as income according to contracts concluded.

Other operating income and expenses

Other operating income and expenses include items of secondary nature in relation to the enterprise's principal activities.

Value adjustments

Value adjustments include fair value adjustments of investment property.

Other external costs

Other external expenses include expenses related to the management and administration of the Company, etc.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the statement of comprehensive income at the amounts that relate to the reporting period. Net financials include interest income and expenses, dividends declared, financial expenses related to the finance leases, realised and unrealised capital and exchange gains and losses on securities and foreign currency transactions, amortisation of mortgage loans and surcharges and allowances under the tax prepayment scheme, etc.

Tax

The tax for the year, which consists of the current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the statement of comprehensive income by the portion that can be attributed to the profit for the year, and is recognised directly in the equity by the portion that can be attributed to entries directly to the equity.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES**OPGØRELSE AF FINANSIEL STILLING****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme ejet over en lang tidshorison med det formål at opnå lejeindtægter og værdistigninger, og som ikke ejes med salg for øje.

Ved første indregning måles ejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes efter en individuel vurdering og opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige priser suppleret med afkastbaserede værdiansættelser. I dagsværdien indgår ikke transaktionsomkostninger og handelsomkostninger.

Ved opgørelsen af dagsværdien efter en afkastbaseret metode tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter fratrullet forventede drifts-, administration- og standardvedligeholdelsesomkostninger.

I overensstemmelse hermed er markedsværdien det skønsmæssigt fastsatte beløb, som en ejendom kan handles til på vurderingstidspunktet mellem en villig køber og en villig sælger i en transaktion på markedsvilkår efter at være blevet markedsført, og hvori hver af parterne handlede med indsigt, forsigthighed og uden tvang.

Forudbetalinger på investeringsejendomme

Forudbetalinger på investeringsejendomme værdiansættes til kostpris med tilhørende købsomkostninger og overføres til regnskabsposten "Investeringsejendomme", når ejendommene overtages (risikoen overgår til køber).

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Der foretages hensættelse til tab ved over 90 dages forfald, samt ved individuel vurdering. Hensættelsen tilbageføres ved modtagen betaling eller efter udtømmende muligheder for inddrivelse er foretaget, og tabet realiseres.

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**Investment property**

Investment property is property held on a long-term horizon with the purpose of earning rental income and increases in value and which is not held for sale.

Investment properties are initially measured at cost. After initial recognition, investment properties are measured at fair value. Fair values are determined on the basis of individual assessments and are stated based on comparable prices and return-based valuations. In the fair value measurement, transaction costs and cost to sell are not included.

The determination of fair values on the basis of return-based methods is based on estimated rental income less estimated operating, administrative and standard maintenance expenses.

Hence, the market value is the estimated amount for which a property, after proper marketing, is expected to be exchanged between willing parties at the date of valuation in an arm's length transaction in which the parties acted knowledgeably, prudently and voluntarily.

Prepayments on investment property

Other prepayments on investment property are measured at cost including acquisition costs and transferred to the item 'Investment property' when the property is taken over (the risk passes to the buyer).

Accounts receivable

Accounts receivable are measured at amortised cost. The value is reduced by writedown to meet expected losses. A provision for loss is raised after 90 days overdue, and by individual assessment. The provision is reversed on receipt of payment or when exhaustive measures have been taken to collect, and the loss is realised.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

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

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.

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Den anvendte skattesats fremgår af noten for indkomstskatter.

De danske koncernselskaber indgår i national sambeskatning. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Accruals, assets

Accruals recognised as assets include prepaid expenses relating to the subsequent financial year.

Dividend

The expected payment of dividend for the year is recognised as a separate item under the equity capital. The proposed dividend is recognised as a liability at the date of resolution by the general meeting.

Tax payable and deferred tax

Current tax liabilities and receivable current tax are recognised in the balance sheet as the calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and taxes paid on account.

Deferred tax is measured on the temporary differences between the carrying amount and the tax value of assets and liabilities.

Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carryforwards, are measured at the expected realisable value of the asset, either by set-off against tax on future revenue or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that under the legislation in force on the balance sheet date will be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. The tax rate applied appear in the note on income taxes.

The Danish Group companies are subject to local joint taxation. The current Danish corporation tax is distributed between the jointly taxed Danish companies in proportion to their taxable income, and with full distribution with settlement of tax losses. The jointly taxed companies are included in the tax prepayment scheme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES**Finansielle forpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på låneoptagelsestidspunktet.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til dagsværdi og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser. Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af markedsdata modtaget fra selskabets bankforbindelser

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller forpligtelser samt anden totalindkomst. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Financial liabilities

Financial liabilities are recognised on the raising of the loan at the proceeds received net of transaction costs incurred. Interest-bearing debt is subsequently measured at amortised cost, using the effective interest rate method.

Other liabilities are measured at amortised cost equal to nominal value.

Derivative financial instruments

Derivative financial instruments are the first time recognised in the balance sheet at fair value price and subsequently measured at fair value. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are included in receivables and liabilities, respectively. The fair value of derivative financial instruments are measured on the basis of market data received from the company's banks.

Changes in the fair value of derivative financial instruments, classified as and meeting the criteria for hedging the fair value of a recognized asset or a recognised liability, are recognised in the profit and loss account together with changes in the fair value, if any, of the hedged asset or the hedged liability.

Changes in the fair value of derivative financial instruments, classified as and meeting the conditions of hedging of future assets and liabilities are recognised in receivables or liabilities and in other comprehensive income. If the future transaction results in recognition of assets or liabilities, amounts are transferred, which were recognised in the equity, from the equity and are recognised in the cost price for the asset or the liability, respectively. If the future transaction results in income or costs, amounts are transferred, which were recognised in the equity, to the income statement in the period where the hedged amount influences the income statement.

For derivative financial instruments which do not meet the conditions for treatment as hedging instruments, changes in the fair value are currently recognised in the income statement.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalt selskabsskat og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger samt værdipapirer med løbetid under 3 måneder.

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning om "Anbefaling & Nøgletal". Der henvises til oversigt over hoved- og nøgletal vedrørende formelen for beregning af de enkelte nøgletal.

Foreign currency translation

The cash flow statement shows the company's cash flows for the year for operating activities, investing activities and financial activities in the year, the change in cash and cash equivalents of the year and cash and cash equivalents at beginning and end of the year.

Cash flows from operating activities:

Cash flows from operating activities are computed as the results for the year adjusted for non-cash operating items, changes in net working capital, corporation tax paid, and payment of dividend to shareholders.

Cash flows from investing activities:

Cash flows from investing activities include payments in connection with purchase and sale of intangible and tangible fixed asset and fixed asset investments.

Cash flows from financing activities:

Cash flows from financing activities include changes in the size or composition of share capital and related costs, and borrowings and repayment of interest-bearing debt.

Cash and cash equivalents:

Cash and cash equivalents include bank overdraft, liquid funds and securities with maturities of less than 3 months.

Key figures

The key figures are prepared in accordance with the guidance of Den Danske Finansanalytikerforening on "Recommendation & Key Figures". Reference is made to survey of principal figures and key figures concerning the formula for calculation of individual key figures.

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER
STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME 1 JANUARY - 31 DECEMBER

	Note	2014 EUR EUR	2013 EUR EUR
NETTOOMSÆTNING..... <i>REVENUE</i>		114.505	359.301
Andre driftsindtægter..... <i>Other operating income</i>		118.569	180.630
Driftsomkostninger..... <i>Operating expenses</i>		63.604	-109.331
BRUTTORESULTAT..... <i>GROSS MARGIN</i>		296.678	430.600
Værdiregulering..... <i>Value adjustments</i>	2	-118.248	-23.166
Eksterne omkostninger..... <i>External expenses</i>		-158.294	-102.378
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER..... <i>RESULT BEFORE FINANCIAL INCOME AND EXPENSES</i>		20.136	305.056
Finansielle omkostninger..... <i>Financial expenses</i>	3	-226.605	-458.311
RESULTAT FØR SKAT..... <i>RESULT BEFORE TAX</i>		-206.469	-153.255
Skat af årets resultat..... <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	0	0
ÅRETS RESULTAT <i>RESULT FOR THE YEAR</i>		-206.469	-153.255

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER
STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME 1 JANUARY - 31 DECEMBER

	Note	2014 EUR EUR	2013 EUR EUR
TRANSPORT		-206.469	-153.255
<i>TRANSPORT</i>			
ANDEN TOTALINDKOMST			
<i>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</i>			
Poster, der kan blive omklassificeret til resultatopgørelsen: <i>Items that will or may be reclassified to profit or loss:</i>			
Årets værdiregulering af sikringsinstrumenter.....		0	0
<i>Value adjustment of hedging instruments for the year</i>			
Værdireguleringer reklassificeret til finansielle omkostninger...		119.911	217.749
<i>Value adjustments reclassified to financial expenses</i>			
ANDEN TOTALINDKOMST.....		119.911	217.749
<i>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</i>			
TOTALINDKOMST FOR ÅRET.....		-86.558	64.494
<i>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR</i>			
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
<i>PROPOSED DISTRIBUTION OF PROFIT</i>			
Udbytte for regnskabsåret.....		0	0
<i>Distributed dividend for the year</i>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-86.558	64.494
<i>Retained profit</i>			
I ALT.....		-86.558	64.494
<i>TOTAL</i>			

OPGØRELSE AF FINANSIEL STILLING 31. DECEMBER
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION 31 DECEMBER

AKTIVER ASSETS	Note	2014 EUR EUR	2013 EUR EUR
Investeringsejendomme..... <i>Investment property</i>	1 + 5	0	3.650.000
Materielle anlægsaktiver..... <i>Tangible fixed assets</i>		0	3.650.000
LANGFRISTEDE AKTIVER..... <i>NON-CURRENT ASSETS</i>		0	3.650.000
Lejetilgodehavender..... <i>Rent receivables</i>	6	0	3.668
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... <i>Amounts owed by group enterprises</i>	6	0	0
Tilgodehavende selskabsskat..... <i>Income taxes receivable</i>		27.340	43.745
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		9.692	594.853
Tilgodehavender..... <i>Accounts receivable</i>		37.032	642.266
Likvide beholdninger..... <i>Cash and cash equivalents</i>		26.232	154.181
KORTFRISTEDE AKTIVER..... <i>CURRENT ASSETS</i>		63.264	796.447
AKTIVER..... ASSETS		63.264	4.446.447

OPGØRELSE AF FINANSIEL STILLING 31. DECEMBER
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION 31 DECEMBER

PASSIVER <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>	Note	2014 EUR EUR	2013 EUR EUR
Anpartskapital..... <i>Share capital</i>		16.768	16.768
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		-3.496.076	-3.409.518
EGENKAPITAL..... <i>EQUITY</i>		-3.479.308	-3.392.750
Gæld til realkreditinstitutter..... <i>Mortgage debt</i>		0	4.146.160
LANGFRISTEDE FORPLIGTELSE..... <i>NON-CURRENT LIABILITIES</i>	7	0	4.146.160
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Current portion of non-current debt</i>	7	500.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Trade payables</i>		0	38.521
Gæld til tilknyttede virksomheder..... <i>Amounts owed to group enterprises</i>		2.195.681	2.152.770
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		846.891	1.487.071
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Deferred income</i>		0	14.675
KORTFRISTEDE FORPLIGTELSE..... <i>CURRENT LIABILITIES</i>		3.542.572	3.693.037
FORPLIGTELSE..... <i>LIABILITIES</i>		3.542.572	7.839.197
PASSIVER..... <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>		63.264	4.446.447
 Eventualposter mv..... <i>Contingencies</i>	 8		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser..... <i>Charges and securities</i>	 9		
 Nærtstående parter..... <i>Related parties</i>	 10		
 Finansielle ricisi og finansielle instrumenter..... <i>Financial risks and financial instruments</i>	 11		
 Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold..... <i>Information on principal activities as well as accounting and financial matters</i>	 12		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY 31 DECEMBER

Egenkapital
Equity

	Anpartskapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained profit</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2013..... <i>Equity at 1 January 2013</i>	16.768	-3.474.012	-3.543.802
Forslag til årets resultatfordeling..... <i>Proposed distribution of profit for the year</i>		64.494	64.494
Egenkapital 1. januar 2014..... <i>Equity at 1 January 2014</i>	16.768	-3.409.518	-3.392.750
Forslag til årets resultatfordeling..... <i>Proposed distribution of profit for the year</i>		-86.558	-86.558
Egenkapital 31. december 2014..... <i>Equity at 31 December 2014</i>	16.768	-3.496.076	-3.479.308

2014
EUR
EUR

2013
EUR
EUR

Anpartskapital

Share capital

Anpartskapital er fordelt således:

Share capital:

Anparter, 16.768 stk. á EUR 1..... <i>Shares, 16,768 shares in the denomination of EUR 1</i>	16.768	16.768
---	--------	--------

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

The share capital has remained unchanged for the last 5 years.

PENGESTRØMSOPGØRELSE
CASH FLOW STATEMENT

	2014	2013
Totalindkomst for året.....	-86.558	64.494
<i>Total comprehensive income for the year</i>		
Finansielle omkostninger.....	226.605	458.311
<i>Financial expenses</i>		
Årets værdiregulering af sikringsinstrumenter.....	-119.911	-217.749
<i>Value adjustment of hedging instruments for the year</i>		
Skat af årets resultat.....	0	0
<i>Tax on profit for the year</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	118.248	23.166
<i>Fair value adjustment of investment property</i>		
Ændring i tilgodehavender.....	605.234	-60.384
<i>Change in receivables</i>		
Ændring i kortfristede forpligtigelser.....	-646.625	209.237
<i>Change in current liabilities</i>		
Betalt selskabsskat.....	0	0
<i>Corporation tax paid</i>		
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITETER.....	96.993	477.075
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES		
Køb og forbedring af investeringsejendomme.....	-20.000	-82.967
<i>Purchase and improvement of investment property</i>		
Salg af investeringsejendomme.....	3.551.752	19.801
<i>Disposal of investment property</i>		
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	3.531.752	-63.166
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES		
Afdrag på langfristede forpligtigelser.....	-3.650.000	-90.000
<i>Repayment of long-term liabilities</i>		
Finansielle omkostninger.....	-226.605	-458.311
<i>Financial expenses</i>		
Årets værdiregulering af sikringsinstrumenter.....	119.911	217.749
<i>Value adjustment of hedging instruments for the year</i>		
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-3.756.694	-330.562
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES		
ÆNDRING I LIKVIDER.....	-127.949	83.347
CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS		
Likvide beholdninger primo.....	154.181	70.834
<i>Cash and cash equivalents opening balance</i>		
Likvide beholdninger.....	26.232	154.181
<i>Cash and cash equivalents at year end</i>		
Likvide beholdninger, heraf lejer depositum konto	-	40.533
<i>Cash and cash equivalents, amount of rent deposit account</i>		

NOTER
NOTES

Note

Skønsmæssig usikkerhed

1

Estimation uncertainty

Ved udarbejdelse af årsrapporten er ledelsen forpligtet til at foretage skøn og estimater som påvirker beløbene præsenteret i årsregnskabet og hertil knyttede oplysninger. Anvendelse af tilgængelige oplysninger og foretagelse af vurdering er en del af skønsmæssigheden. Faktiske resultater i fremtiden vil kunne afvige fra disse skøn, som kan være væsentlige for årsregnskabet. *In preparing the annual report, management is required to make estimates and assumptions that affect the amounts presented in the annual report and related disclosures. Use of available information and the application of judgement is inherent in the formation of estimates. Actual results in the future could differ from these estimates which may be material to the annual report.*

De væsentligste skøn som ledelsen foretager i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten, er værdiansættelse af selskabets tilgodehavender til nettorealisationsværdi. Vurderingen er en intern vurdering godkendt af direktionen i selskabet.

The significant estimates made by management for purposes of preparing the annual report concern the measurement of the company's receivables at net realisable value. This is an internal valuation approved by the directors of the company.

	2014 EUR EUR	2013 EUR EUR	
Værdiregulering			
<i>Value adjustments</i>			2
Værdiregulering på investeringsejendomme.....	-118.248	-23.166	
<i>Current value revaluation of investment property</i>			
	-118.248	-23.166	
Finansielle omkostninger			
<i>Financial expenses</i>			3
Prioritetsgæld.....	69.056	138.224	
<i>Mortgage debt</i>			
Tilknyttede virksomheder.....	32.910	95.614	
<i>Group enterprises</i>			
Renteswaps.....	119.911	217.749	
<i>Interest swaps</i>			
Andre finansielle omkostninger	4.728	6.724	
<i>Other financial expenses</i>			
	226.605	458.311	

NOTER
NOTES

	2014 EUR EUR	2013 EUR EUR	Note
Indkomstskatter <i>Income taxes</i>			4
Afstemning af skatteprocent <i>Reconciliation of tax rate</i>			
Selskabsskatteprocent.....	25	25	
<i>Corporation tax rate</i>			
Regulering af udskudt skat.....	-31	-30	
<i>Deferred tax adjustment</i>			
Forskel mellem dansk og udenlandsk skatteprocent.....	6	5	
<i>Difference between Danish and foreign tax rate</i>			
Effektiv skatteprocent <i>Effective tax rate</i>	0	0	
Investeringsjendomme <i>Investment property</i>			5
Kostpris 1. januar.....	5.773.522	5.710.356	
<i>Cost at 1 January</i>			
Tilgang.....	20.000	82.967	
<i>Additions</i>			
Afgang.....	-5.793.522	-19.801	
<i>Disposals</i>			
Kostpris 31. december.....	0	5.773.522	
<i>Cost at 31 December</i>			
Værdireguleringer 1. januar.....	-2.123.522	-2.100.356	
<i>Value adjustments at 1 January</i>			
Dagsværdiregulering.....	-118.248	-23.166	
<i>Fair value adjustment</i>			
Dagsværdiregulering solgte aktiver.....	2.241.770	0	
<i>Fair value adjustment sold assets</i>			
Værdireguleringer 31. december.....	0	-2.123.522	
<i>Value adjustments at 31 December</i>			
Regnskabsmæssig værdi 31. december.....	0	3.650.000	
<i>Carrying amount at 31 December</i>			

NOTER

NOTES

	2014 EUR EUR	2013 EUR EUR	Note
Tilgodehavender og kreditrisici			6
<i>Receivables and credit risk</i>			
Tilgodehavender fra udleje forfaldne men ikke værdiforringede			
<i>Rent receivables past due but not impaired</i>			
1 måned forfalden.....	0	0	
<i>1 month past due</i>			
2 måneder forfalden.....	0	0	
<i>2 months past due</i>			
3 måneder forfalden.....	0	0	
<i>3 months past due</i>			
	0	0	
Afstemning af hensættelse til tab på tilgodehavender fra udleje			
<i>Reconciliation of provision for impairment of rent receivables</i>			
Åbningsbalance.....	19.302	15.858	
<i>Opening balance</i>			
Hensættelse til tab.....	0	19.302	
<i>Provision for impairment</i>			
Hensættelse tilbageført som følge af inddrivelse.....	-19.302	-15.858	
<i>Provision reversed due to collectibility'</i>			
	0	19.302	
Afstemning af hensættelse til tab på tilgodehavende fra tilknyttede virksomheder			
<i>Reconciliation of provision for impairment of amounts owed by affiliated companies</i>			
Åbningsbalance.....	168.036	354.475	
<i>Opening balance</i>			
Hensættelse til tab.....	1.745	29.000	
<i>Provision for impairment</i>			
Hensættelse tilbageført som følge af inddrivelse.....	-10.000	0	
<i>Provision reversed due to collectibility'</i>			
Beløb afskrevet som uerholdelige.....	0	-215.439	
<i>Amounts written off as uncollectible</i>			
	159.781	168.036	
Hensat til tab på tilgodehavender i alt.....	159.781	187.338	
<i>Total provision for impairment on receivables</i>			

NOTER
NOTES

Note

Langfristede forpligtelser

Long-term liabilities

	1. januar Gæld i alt 1 January Total liability	31. december Gæld i alt 31 December Total liability	Afdrag næste år Repayment next year	Restgæld efter 5 år Unpaid debt after 5 years
Kreditinstitutter 2014.....	4.146.160	500.000	500.000	0
<i>Credit institutions</i>				
Kreditinstitutter 2013.....	4.229.485	4.146.160	0	0
<i>Credit institutions</i>				

7

Forpligtelser er målt til amortiseret kostpris og er alle optaget i EUR

Liabilities are measured at amortised cost and are all raised in EUR

	31/12 2014	Fast/Variabel Fixed/Floating	Effektiv rente Effective rate	Udløbsdato Maturity date
Hypothekebank Frankfurt AG	500.000	Variabel/Floating	3,33%	30/9 2015
Regnskabsmæssig værdi 31/12	500.000			
<i>Carrying amount 31/12</i>				

Eventualposter mv.

Contingencies and other

8

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. H2O Denmark Propco ApS er administrationsselskab.

The company is jointly taxed with the other companies in the group and is jointly severally liable for the group's joint taxable income. H2O Denmark Propco ApS is the administration company.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Selskabet garanterer for forpligtelser under Hypothekebank Frankfurt AG's kreditaftale med datterselskaberne af det ultimative moderselskab Rynda Capital Partners Europe LLP.

The Company guarantees the obligations under the Hypothekebank Frankfurt AG credit agreement with the subsidiaries of its ultimate parent company, Rynda Capital Partners Europe LLP.

9

NOTER
NOTES

Note

Nærtstående parter

Related parties

H2O Offenberg ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

H2O Offenberg ApS's related parties include:

10

Bestemmende indflydelse

Controlling interest

Alene selskabets ejer har bestemmende indflydelse.

Only the shareholder of the company has controlling interest.

Transaktioner med nærtstående parter

Transactions with related parties

Christian Poul Gjersøe og Kim Schlichter er medlemmer af direktionen i H2O Offenberg ApS. De er ikke betalt for deres ydelser af H2O Offenberg ApS, men er ansat af Corpus Development ApS, der yder købs- og managementydelser til H2O Offenberg ApS. Corpus Development ApS har i perioden faktureret EUR 13.658 (2013: 13.250) for deres ydelser.

Christian Poul Gjersøe and Kim Schlichter are members of the Board of Executives of H2O Offenberg ApS. They are not paid by H2O Offenberg ApS but are employed by Corpus Development ApS, which rendered management services to H2O Offenberg ApS. The amount charged by Corpus Development ApS during the year for services rendered was EUR 13,658 (2013: 13,250).

Michael Walton og Emma Walton er bestyrelsesmedlemmer i Rynda Capital Partners Europe LLP, selskabets ultimative aktionær, og Rynda Property Investors LLP, selskabets investeringsrådgiver. Rynda Property Investors LLP er udpeget som selskabets investeringsrådgiver og har leveret serviceydelser for samlet EUR 53.330 (2013: 90.545)

Michael Walton and Emma Walton are board members in Rynda Capital Partners Europe LLP, the Company's ultimate shareholder, and Rynda Property Investors LLP, the Company's Investment Management Advisor. Rynda Property Investors LLP is appointed as the Company's Investment Management Advisor, and has rendered services in the amount of EUR 53,330 (2013: 90,545).

H2O Offenberg ApS har optaget lån hos andre koncernselskaber. Der er modtaget en tilbagetrædelseserklæring for lån og renter til tilknyttede virksomheder.

H2O Offenberg ApS has received a loan from other group entities. A subordination letter has been received regarding loans and interest to group enterprises.

Ejerforhold

Ownership

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som eneejer af anpartskapitalen:

The following shareholder is recorded in the company's register of shareholders as sole proprietor of the share capital:

H2O Germany Holdco ApS

Torveporten 2, 3. sal

2500 Valby

Denmark

NOTER
NOTES

Note

Finansielle ricisi og finansielle instrumenter

11

Financial risks and financial instruments

Valutarisici

Foreign exchange risks

Selskabet har ingen væsentlig valutarisici, eftersom selskabet primært har indtægter og omkostninger i EUR.

As the company's income and expenses are primarily in EUR, the company is not exposed to any significant currency risks.

Renterisici

Interest rate risks

H2O Offenbergs ApS har som følge af selskabets investerings- og finansieringsaktiviteter risikoeksponering relateret til udsving i renteniveauet i Euroland samt Danmark. Den primære renteeksponering er relateret til Euribor og Cibur.

Due to its investing and financing activities, H2O Offenbergs ApS is exposed to interest rate risks related to fluctuations in interest levels in Euroland and Denmark. The primary exposure is related to Euribor and Cibur.

Selskabet har tidligere valgt at afdække renterisici med renteswaps, men de er opsagt i 2012. Opsigelsesomkostningerne amortiseres igennem den resterende periode som originalt var afdækket.

The company has formerly hedged interest rate risk through interest rate swaps, but they have been terminated during 2012. Termination costs are amortized through the remaining period originally hedged.

Renteeksponeringen ved udsving i renteniveauet består i ændring af ydelsen på variabelt forrentede lån, ændring i renteafkast på indestående i kreditinstitutter, samt indtil den blev opsagt, kursudsving på renteswaps.

The interest rate exposure relating to interest rate changes comprises changes in payments on floating-rate loans, changes in interest yields on balances with credit institutions and, up to it was terminated, changes in prices of interest rate swaps.

NOTER
NOTES

Dagsværdi

Fair values

Nedenfor ses en sammenligning af den regnskabsmæssige værdi og dagsværdien for de kategorier af finansielle instrumenter, der indgår i selskabets årsregnskab.

Set out below is a comparison by class of the carrying amounts and fair value of the company's financial instruments that are carried in the financial statements.

Finansielle aktiver <i>Financial assets</i>	Regnskabsmæssig værdi <i>Carrying amount</i>		Dagsværdi <i>Fair value</i>	
	2014	2013	2014	2013
Tilgodehavende fra udleje..... <i>Rent receivables</i>	0	3.668	0	3.668
Andre tilgodeh. og forudbetalinger..... <i>Other receivables and prepayments</i>	9.692	594.853	9.692	594.853
Tilgodeh. tilknyttede virksomheder..... <i>Amounts owed by group enterprises</i>	0	0	0	0
Likvide beholdninger..... <i>Cash and cash equivalents</i>	26.232	154.181	26.232	154.181
 Finansielle forpligtelser <i>Financial liabilities</i>				
Gæld til realkreditinstitutter, målt til amortiseret kostpris..... <i>Mortgage debt, measured at amortised cost</i>	500.000	4.146.160	500.000	4.150.000
Gæld til tilknyttede virksomheder, målt til amortiseret kostpris..... <i>Amounts owed to group enterprises, measured at amortised cost</i>	2.195.681	2.152.770	2.195.681	2.152.770
Leverandører og anden gæld, målt til amortiseret kostpris..... <i>Trade and other payables, measured at amortised cost</i>	846.891	1.540.267	846.891	1.540.267

NOTER NOTES

Dagsværdien af finansielle aktiver og forpligtelser opgøres til det beløb, som instrumentet skønnes at kunne omsættes til ved en handel mellem villige parter, bortset fra tvangs- eller likvidationssalg. Følgende metoder og forudsætninger er anvendt ved opgørelsen af dagsværdier. Der er ikke taget højde for selskabets egen kreditrisiko:

The fair value of the financial assets and liabilities are included at an estimate of the amount at which the instrument could be exchanged in a current transaction between willing parties, other than in a forced or liquidation sale. The following methods and assumptions were used to estimate the fair values. The company's own credit risk has not been taken into account:

Dagsværdien af likvide beholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, leverandørforpligtelser og andre kortfristede forpligtelser udgør en tilnærmelse af den regnskabsmæssige værdi på grund af den korte løbetid for disse instrumenter. Der er ikke taget højde for selskabets egen kreditrisiko.

The fair value of cash and short-term deposits, trade receivables, trade payables, and other current liabilities approximate their carrying amounts due to the short-term maturities of these instruments. The company's own credit risk has not been taken into account.

Dagsværdien af variabelt forrentede lån skønnes ved at diskontere fremtidige pengestrømme på baggrund af gældende satser for gældsforpligtelser eller lignende vilkår samt restløbetider. Dagsværdien udgør en tilnærmelse af den regnskabsmæssige værdi før ikke-amortiserede transaktionsomkostninger.

The fair value of floating rate borrowings is estimated by discounting future cash flows using rates currently available for debt or similar terms and remaining maturities. The fair value approximates their carrying values gross of unamortised transaction costs.

Likviditetsrisici

Liquidity risks

Det er selskabets strategi at reducere likviditetsrisikoen ved optagelse af langfristede afdragsfrie lån. *It is the company's strategy to reduce the liquidity risk by taking out long-term interest-only loans.*

Kreditrisici

Credit risks

Selskabet afdækker kreditrisikoen på tilgodehavender fra udleje via deposita og bankgarantier fra lejere.

The company hedges the credit risk on rent receivables by means of deposits and bank guarantees from tenants.

NOTER

NOTES

Note

Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold**12***Information on principal activities as well as accounting and financial matters*

Selskabet har tabt anpartskapitalen og ledelsen arbejder hen mod at likvidere selskabet. Denne proces forventes afsluttet i 2015.

The Company has lost its share capital and the management is working towards liquidation of the company. This process is expected to be completed in 2015.

Selskabet har modtaget de nødvendige finansieringstilsagn samt tilbagetrædelseserklæring fra H2O Luxco SARL og forventer at modtage finansieringstilsagn fra Hypothekenbank Frankfurt AG til sikring af solvent likvidation.

The Company has received the necessary commitment of funding as well as letter of subordination from H2O Luxco SARL and expects to receive commitment of funding from Hypothekenbank Frankfurt to ensure solvent liquidation.