EAVF Ivarr ApS

Årsrapport for 2012

Annual Report for 2012

CVR-nr. 30 48 51 06

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21/5 2013

The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 21/5 2013

Peter Drachmann
Dirigent
Chairman



Indholdsfortegnelse
Contents

Side
Page

Påtegninger
Management´s Statement and Auditor´s Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Den uafhængige revisors erklæringer 2
Independent Auditor's Report

Ledelsesberetning
Management´s Review

Selskabsoplysninger 5
Company Information

Beretning 6
Review

Årsregnskab
Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 8
Balance Sheet 31 December

Noter til årsrapporten 10
Notes to the Annual Report

Regnskabspraksis 16
Accounting Policies

Ledelsespåtegning
Management's Statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for EAVF Ivarr 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of EAVF Ivarr ApS for the financial year 1 January - 31 December 2012.

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 2012 of the Company and of the results of the Company operations for 2012.

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.

København, den 21. maj 2013
København, 21 May 2013

Direktion
Executive Board

Carl Henrik Alexander Bastman | Michael Robert Kidd | Jacob Smed Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer
Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i EAVF Ivarr ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EAVF Ivarr ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 retvisen-

To the Shareholder of EAVF Ivarr ApS

Report on the Financial Statements

We have audited the Financial Statements of EAVF Ivarr ApS for the financial year 1 January - 31 December 2012, 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

de billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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 2012 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2012 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Den uafhængige revisors erklæringer
Independent Auditor's Report

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet
Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Usikkerheden henføres til, at der endnu ikke er opnået tilsagn om refinansiering af gæld til kreditinstitutter, som pr. 31. december 2012 udgør TDKK 7.080. Ledelsen bedømmer, at låneansøgningerne vil blive imødekommet og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 2, hvori ledelsen redegør for usikkerhed om indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

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.

Emphasis of Matter

Without qualifying our auditor's report, we draw attention to the information in note 1, in which Management describes material uncertainty concerning the Company's ability to continue its operations. The uncertainty is due to the fact that commitment regarding refinancing of loans with credit institutions amounted to kDKK 7.080 as of 31 December 2012 have not yet been obtained. Management expects the loan applications to be granted and accordingly submits the Annual Report on a going concern basis.

Without qualifying our auditor's report, we draw attention to the information in note 2, in which Management describes uncertainty concerning the recognition and measurement of the Company's investment properties.

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.

Hellerup, den 21. maj 2013
Hellerup, 21 May 2013

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Brabrand
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger
Company Information

Selskabet ***The Company***	EAVF Ivarr ApS c/o Intertrust (Denmark) A/S Havnegade 39 1058 København K CVR-nr.: 30 48 51 06 *CVR No:* Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december *Financial period: 1 January - 31 December* Hjemstedskommune: København *Municipality of reg. office:*
Direktion ***Executive Board***	Carl Henrik Alexander Bastman Michael Robert Kidd Jacob Smed Andersen
Revision ***Auditors***	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 DK-2900 Hellerup

Beretning
Review

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på DKK 1.157.655, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 3.688.778.

Kapitalberedskabet

Ledelsen henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed om fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen henviser til note 2, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

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

Main activity

The main activity of the Company is letting of investment properties.

Development in the year

The income statement of the Company for for 2012 shows a profit of DKK 1,157,655, and at 31 December 2012 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 3,688,778.

Capital resources

Management refer to note 1 in which management describes uncertainty concerning going concern.

Uncertainty relating to recognition and measurement

Management refer to note 2 in which management describes uncertainty about recognition and meassurement of the Company's investment properties.

Subsequent events

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

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

	Note	2012	2011
		DKK	DKK
Nettoomsætning ***Revenue***		**2.672.449**	**2.634.950**
Værdireguleringer af investeringsaktiver *Value adjustments of assets held for investment*		570.000	-100.000
Driftsomkostninger *External expenses*		-649.515	-944.774
Andre eksterne omkostninger *Other external expenses*		-859.360	-586.405
Bruttoresultat ***Gross profit***		**1.733.574**	**1.003.771**
Resultat før finansielle poster ***Profit/loss before financial income and expenses***		**1.733.574**	**1.003.771**
Finansielle indtægter *Financial income*	3	68	6.642
Finansielle omkostninger *Financial expenses*	4	-664.697	-589.144
Resultat før skat ***Profit/loss before tax***		**1.068.945**	**421.269**
Skat af årets resultat *Tax on profit/loss for the year*	5	88.710	88.664
Årets resultat ***Net profit/loss for the year***		**1.157.655**	**509.933**

Resultatdisponering
Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering ***Proposed distribution of profit***			
Overført resultat *Retained earnings*		1.157.655	509.933
		1.157.655	**509.933**

Balance 31. december
Balance Sheet 31 December

Aktiver
Assets

	Note	2012	2011
		DKK	DKK
Investeringsejendomme *Investment properties*		24.570.000	24.000.000
Investeringsejendomme ***Investment properties***	6	**24.570.000**	**24.000.000**
Anlægsaktiver ***Fixed assets***		**24.570.000**	**24.000.000**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder *Receivables from group enterprises*		197.131	197.131
Udskudt skatteaktiv *Deferred tax asset*	8	385.658	296.948
Periodeafgrænsningsposter *Prepayments*		389.114	368.237
Tilgodehavender ***Receivables***		**971.903**	**862.316**
Likvide beholdninger ***Cash at bank and in hand***		**1.608.267**	**1.305.018**
Omsætningsaktiver ***Currents assets***		**2.580.170**	**2.167.334**
Aktiver ***Assets***		**27.150.170**	**26.167.334**

Balance 31. december
Balance Sheet 31 December

Passiver
Liabilities and equity

	Note	2012	2011
		DKK	DKK
Selskabskapital *Share capital*		1.000.000	1.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi *Fair value adjustment of financial instruments*		0	-154.101
Overført resultat *Retained earnings*		2.688.778	1.685.224
Egenkapital ***Equity***	7	**3.688.778**	**2.531.123**
Gæld til tilknyttede virksomheder *Payables to group enterprises*		14.678.626	5.312.625
Langfristede gældsforpligtelser ***Long-term debt***	9	**14.678.626**	**5.312.625**
Kreditinstitutter *Credit institutions*		7.079.846	16.445.847
Leverandører af varer og tjenesteydelser *Trade payables*		362.636	505.329
Gæld til tilknyttede virksomheder *Payables to group enterprises*	9	998.681	1.016.826
Anden gæld *Other payables*		341.603	355.584
Kortfristede gældsforpligtelser ***Short-term debt***		**8.782.766**	**18.323.586**
Gældsforpligtelser ***Debt***		**23.461.392**	**23.636.211**
Passiver ***Liabilities and equity***		**27.150.170**	**26.167.334**
Going concern *Going concern*	1		
Usikkerhed ved indregning og måling *Uncertainty about recognition and measurement*	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser *Contingent assets, liabilities and other financial obligations*	10		
Nærtstående parter og ejerforhold *Related parties and ownership*	11		

Noter til årsrapporten
Notes to the Annual Report

1 Going concern
Going concern

Selskabets lån hos kreditinstitutter, som pr. 31. december 2012 udgør TDKK 7.080 forfalder til betaling i juni 2013. Der er endnu ikke opnået tilsagn om refinansiering fra selskabets bank. Ledelsen og selskabets ejere er i forhandlinger med banken om vilkårene for forlængelse af lånene. Banklånet er løbende i 2012 blevet delvist forlænget, og ledelsen forventer at låneansøgningen vil medføre et tilsagn fra banken om refinansiering af lånene, og på baggrund heraf præsenteres årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

The company's mortgage loan with credit institutions, which at 31 December 2012 amounted to kDKK 7,080 falls due for payment in June 2013. Commitment about refinancing has not yet been obtained from the Company's bank. The management and the owners of the company is negotioating with the bank about the terms of refinancing the loans. During 2012 the loans have been partly extended, and the management expects that the loan application will result in a commitment from the bank about refinancing the loans, and against this background the financial statements will be presented based on a going concern assumption.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Uncertainty about recognition and measurement

Selskabets investeringsejendomme er pr. 31. december 2012 indregnet til dagsværdi. Investeringsejendommene er værdiansat på baggrund af en vurdering af hver enkelt ejendom foretaget af et uafhængigt og internationalt anerkendt valuarfirma. Ledelsens forudsætninger for værdiansættelsen af investeringsejendomme er baseret på markedslejen og afkastkrav under hensyn til ejendommens type, stand, beliggenhed samt forventet udlejningspotentiale. Selv en lille ændring af de anvendte afkastkrav kan have stor indflydelse på værdien af selskabets investeringsejendomme.

Som følge af den internationale kreditkrise og den generelle udvikling på markedet for investeringsejendomme er der dog usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme og dermed også usikkerhed ved indregning og måling i balancen pr. 31. december 2012.

The Company's investment properties are recognised at fair value at 31 December 2012. The investment properties are valued on basis of a separate valuation of each property performed by an independent and internationally recognised firm of real estate appraisers. The management's assumptions for the valuation of investment properties are based on the market rent and required rate of return taking into account the type of property, state of repair, location and expected renting potential. Even a small change in the required rate of return can have a large impact on the value of the investment properties.

As a consequence of the global credit crisis and the overall development of the market for investment properties there are however uncertainty related to the valuation of the investment properties and thereby to the recognition and measurement of the properties in the balance sheet at 31 December 2012.

Noter til årsrapporten
Notes to the Annual Report

		2012	2011
		DKK	DKK
3	**Finansielle indtægter** ***Financial income***		
	Andre finansielle indtægter *Other financial income*	68	6.152
	Vautakursgevinster *Exchange gains*	0	490
		68	**6.642**
4	**Finansielle omkostninger** ***Financial expenses***		
	Renteomkostninger tilknyttede virksomheder *Interest paid to group enterprises*	304.078	209.161
	Andre finansielle omkostninger *Other financial expenses*	359.401	379.983
	Valutakurstab *Exchange loss*	1.218	0
		664.697	**589.144**
5	**Skat af årets resultat** ***Tax on profit/loss for the year***		
	Årets aktuelle skat *Current tax for the year*	0	0
	Årets udskudte skat *Deferred tax for the year*	-88.710	-88.664
		-88.710	**-88.664**

Noter til årsrapporten
Notes to the Annual Report

6 Investeringsejendomme
Investment properties

	Investerings-ejendomme *Investment properties* DKK
Kostpris 1. januar *Cost at 1 January*	29.538.713
Kostpris 31. december *Cost at 31 December*	29.538.713
Dagsværdireguleringer 1. januar *Revaluations at 1 January*	-5.538.713
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme *Revaluations for the year*	570.000
Dagsværdireguleringer 31. december *Revaluations at 31 December*	-4.968.713
Regnskabsmæssig værdi 31. december ***Carrying amount at 31 December***	**24.570.000**

7 Egenkapital
Equity

	Selskabskapital *Share capital* DKK	Overført resultat *Retained earnings* DKK	I alt *Total* DKK
Egenkapital 1. januar *Equity at 1 January*	1.000.000	1.531.123	2.531.123
Årets resultat *Net profit/loss for the year*	0	1.157.655	1.157.655
Egenkapital 31. december ***Equity at 31 December***	**1.000.000**	**2.688.778**	**3.688.778**

Noter til årsrapporten
Notes to the Annual Report

		2012	2011
		DKK	DKK
8	**Hensættelse til udskudt skat** ***Provision for deferred tax***		
	Materielle anlægsaktiver *Property, plant and equipment*	-29.218	-171.700
	Skattemæssigt underskud til fremførsel *Tax loss carry-forward*	-890.321	-1.015.698
	Overført til udskudt skatteaktiv *Transferred to deferred tax asset*	919.539	1.187.398
		0	**0**
	Udskudt skatteaktiv ***Deferred tax asset***		
	Opgjort skatteaktiv *Calculated tax asset*	385.658	296.948
	Regnskabsmæssig værdi ***Carrying amount***	**385.658**	**296.948**

9 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:

	Gæld til tilknyttede virksomheder ***Payables to group enterprises***		
	Mellem 1 og 5 år *Between 1 and 5 years*	14.678.626	5.312.625
	Langfristet del *Long-term part*	14.678.626	5.312.625
	Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder *Other short-term debt to group enterprises*	998.681	1.016.826
		15.677.307	**6.329.451**

Noter til årsrapporten
Notes to the Annual Report

	2012	2011
	DKK	DKK

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser
Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Sikkerhedsstillelser
Security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:
The following assets have been placed as security with bankers

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.097 og skadesløsbreve på i alt TDKK 30.000, der giver pant i selskabets ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af *Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling kDKK 1,097 and letters of indemnity totalling kDKK 30,000 providing security in the company's properties at a total carrying amount of*	24.570.000	24.000.000

11 Nærtstående parter og ejerforhold
Related parties and ownership

	Grundlag ***Basis***
Bestemmende indflydelse ***Controlling interest***	
EAVF s.a.r.l.	Moderselskab *Parent company*
Øvrige nærtstående parter ***Other related parties***	
EAVF Svein ApS	Søsterselskab *Affiliated company*
EAVF Canute ApS	Søsterselskab *Affiliated company*
EAVF Ragnald ApS	Søsterselskab *Affiliated company*
EAVF Finance s.a.r.l.	Søsterselskab *Affiliated company*

Noter til årsrapporten
Notes to the Annual Report

11 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)
***Related parties and ownership** (continued)*

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:

EAVF s.a.r.l., 7, Rue de la Chapelle, Luxemburg

Regnskabspraksis
Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for EAVF Ivarr ApS for 2012 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 2012 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 EAVF Ivarr ApS for 2012 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 2012 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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Danish kroner is used as the measurement currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne 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. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the transaction date rates are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

Derivative financial instruments

Derivative financial instruments are initially recognised in the balance sheet at cost and are subsequently remeasured at their fair values. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are classified as "Other receivables" and "Other payables", respectively.

Changes in the fair values of derivative financial instruments are recognised in the income statement unless the derivative financial instrument is designated and qualify as hedge accounting, see below.

Regnskabspraksis
Accounting Policies

Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Hedge accounting

Changes in the fair values of financial instruments that are designated and qualify as fair value hedges of a recognised asset or a recognised liability are recognised in the income statement as are any changes in the fair value of the hedged asset or the hedged liability related to the hedged risk.

Changes in the fair values of derivative financial instruments that are designated and qualify as hedges of expected future transactions are recognised in retained earnings under equity as regards the effective portion of the hedge. The ineffective portion is recognised in the income statement. If the hedged transaction results in an asset or a liability, the amount deferred in equity is transferred from equity and recognised in the cost of the asset or the liability, respectively. If the hedged transaction results in an income or an expense, the amount deferred in equity is transferred from equity to the income statement in the period in which the hedged transaction is recognised. The amount is recognised in the same item as the hedged transaction.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og består af indtægter for udlejning af ejendomme samt øvrige indtægter..

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift af ejendomme, reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejer.

Income Statement

Revenue

Revenue is recognised exclusive of VAT and consists of income from letting of properties and other revenues..

External expenses

External expenses comprise costs connected to the operation of the properties, repairs and maintenance, as well as taxes, duties and other expenses not paid by the tenants.

Regnskabspraksis
Accounting Policies

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Other external expenses

Other external expenses comprise administration costs.

Finansielle poster

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

Financial income and expenses

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

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med sine tre danske søstervirksomheder.. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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.

The Company is jointly taxed with it's three Danish fellow subsidiaries. The tax effect of the joint taxation is allocated to Danish enterprises in proportion to their taxable incomes.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af hver ejendom. Beregningen af markedsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelsen af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter, herunder den aktuelle leje, deposita og andre relevante forhold. Lejeindtægten fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendommen. Derudover tages der højde for de forventede renoverings- og forbedringsarbejder og eventuelle konsekvenser for fremtidige indtægter og omkostninger.

Balance Sheet

Investment Properties

Investment properties are measured at market value based on yearly valuations of each property. Calculation of market value is carried out by using an interest-based model. In order to determine the revenue of the properties, the existing contracts are taken into consideration. The external expenses of the properties are deducted from the revenue. Furthermore, renovation and improvement costs and their possible effect on the future costs and revenue are taken into consideration.

Regnskabspraksis
Accounting Policies

Som følge af målingen til markedsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendomme.

As a result of measuring the properties to market value, the investment properties are not depreciated.

Regulering af investeringsejendommenes værdi optages under posten "Regulering til dagsværdi netto" i resultatopgørelsen.

Adjustments of the investment properties are booked as 'Adjustment to market value' in the income statement.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

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.

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.

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 acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme opføres til dagsværdi. Ændring i dagsværdi føres over resultatopgørelsen under posten "Regulering til dagsværdi netto".

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

Financial debts

Liabilities regarding investment properties are noted to market value. Changes to the market value are booked in the income statement in the item 'Adjustment to market value'.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Deferred income

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