
EAVF Svein ApS

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2013

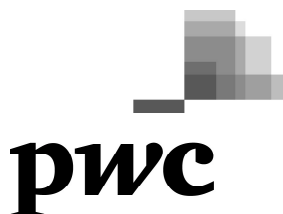
Annual Report for 1 January - 31 December 2013

CVR-nr. 30 48 50 84

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/5 2014

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 30/5 2014*

Peter Drachmann
Dirigent
Chairman



Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
--	---

Den uafhængige revisors erklæringer <i>Independent Auditor's Report on the Financial Statements</i>	2
--	---

Ledelsesberetning

Management's Review

Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	5
---	---

Beretning <i>Review</i>	6
----------------------------	---

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	7
---	---

Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	8
--	---

Noter til årsrapporten <i>Notes to the Annual Report</i>	10
---	----

Regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	16
--	----

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for EAVF Svein 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2014
København, 30 May 2014

Direktion
Executive Board

Carl Henrik Alexander Bastman

Michael Robert Kidd

Jacob Smed

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

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 2013 of the Company and of the results of the Company operations for 2013.

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

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Til kapitalejeren i EAVF Svein ApS

Påtegning på årsregnskabet

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

To the Shareholder of EAVF Svein ApS

Report on the Financial Statements

We have audited the Financial Statements of EAVF Svein ApS for the financial year 1 January - 31 December 2013, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende 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.

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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Konklusion

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

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, 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.

Hellerup, den 30. maj 2014
Hellerup, 30 May 2014

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Brabrand
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Opinion

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

Emphasis of Matter

Without qualifying our auditor's report, we draw attention to the information in note 1, 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.

Steffen Kaj Pedersen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

EAVF Svein ApS
c/o Intertrust (Denmark) A/S
Havnegade 39
1058 København K

CVR-nr.: 30 48 50 84
CVR No:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December
Hjemstedskommune: København
Municipality of reg. office: Copenhagen

Direktion
Executive Board

Carl Henrik Alexander Bastman
Michael Robert Kidd
Jacob Smed

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 2013 udviser et underskud på DKK 270.466, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 645.867.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter er indfriet ultimo marts 2014, hvorefter fremmedfinansiering i selskabet alene udgøres af gæld til tilknyttede virksomheder. Det er ledelsen vurdering at gælden ikke kræves indfriet, før likviditeten herfor er tilstrækkelig.

På denne baggrund aflægges årsrapporten efter princippet om going concern.

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 2013 shows a loss of DKK 270,466, and at 31 December 2013 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 645,867.

Uncertainty relating to recognition and measurement

Management refer to note 1 in which management describes uncertainty about recognition and measurement of the Company's investment properties.

Subsequent events

The Company's short-term debt to credit institutions is repaid in late March 2014 after which the debt financing of the Company consists only of debt to affiliated companies. The management believes that the debt is not called upon, before the liquidity is sufficient.

On this basis, the annual report on the principle of going concern.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		1.206.965	1.265.525
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		262.870	-110.000
Driftsomkostninger <i>External expenses</i>		-280.349	-299.465
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-544.149	-897.092
Bruttoresultat <i>Gross profit</i>		645.337	-41.032
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		0	7.398
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	2	-376.258	-294.015
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		269.079	-327.649
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	3	-539.545	197.061
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		-270.466	-130.588

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-270.466	-130.588
		-270.466	-130.588

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		10.600.000	13.410.000
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	4	10.600.000	13.410.000
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		10.600.000	13.410.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		0	52.887
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		3.289.136	0
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>		0	539.545
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		173.928	154.264
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		3.463.064	746.696
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		482.849	421.398
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		3.945.913	1.168.094
Aktiver <i>Assets</i>		14.545.913	14.578.094

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		1.000.000	1.000.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-354.133	-83.667
Egenkapital Equity	5	645.867	916.333
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		4.215.728	4.215.728
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	6	4.215.728	4.215.728
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		3.761.740	4.761.740
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		368.234	187.682
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	6	5.350.297	4.248.127
Anden gæld <i>Other payables</i>		204.047	248.484
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		9.684.318	9.446.033
Gældsforpligtelser Debt		13.900.046	13.661.761
Passiver Liabilities and equity		14.545.913	14.578.094
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Uncertainty about recognition and measurement</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	8		

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Uncertainty about recognition and measurement

Selskabets investeringsejendomme er pr. 31. december 2013 indregnet til dagsværdi. Investeringsejendommene er værdiansat på baggrund af en vurdering af hver enkelt ejendom foretaget af et uafhængigt og internationalt anerkendt valuarfirma. Værdiansættelsen af investeringsejendomme er baseret på markedslejen og afkastkrav under hensyn til ejendommens type, stand, beliggenhed samt forventet udlejningspotentiale. Som følge af den generelle udvikling på markedet for investeringsejendomme er der fortsat usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme og dermed også usikkerhed ved indregning og måling i balancen pr. 31. december 2013.

The Company's investment properties are recognised at fair value at 31 December 2013. 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 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. As a consequence of the overall development of the market for investment properties there remains 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 2013.

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

	2013 DKK	2012 DKK
2 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	117.557	59.323
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	258.516	233.589
Valutakurstab <i>Exchange loss</i>	185	1.103
	376.258	294.015
3 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	0	0
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	539.545	-197.061
	539.545	-197.061

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

4 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	19.615.108
Investeringsejendom - Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-947.219
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	18.667.889
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	-6.205.108
Investeringsejendom - Årets værdireg. <i>Revaluations for the year</i>	530.000
Investeringsejendom - Årets tbf. værdireg. <i>Reversals for the year of revaluations in previous years</i>	-2.392.781
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	-8.067.889
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	10.600.000

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

5 Egenkapital

Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	-83.667	916.333
<i>Equity at 1 January</i>			
Årets resultat	0	-270.466	-270.466
<i>Net profit/loss for the year</i>			
Egenkapital 31. december	1.000.000	-354.133	645.867
<i>Equity at 31 December</i>			

Selskabskapitalen består af 1 anpart à nominelt DKK 1.000.000. Ingen anpart er tillagt særlige rettigheder.
The share capital consists of 1 share of a nominal value of DKK 1,000,000. No shares carry any special rights.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.
There have been no changes in the share capital during the last 5 years.

6 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:

	2013	2012
	DKK	DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
<i>Payables to group enterprises</i>		
Efter 5 år	4.215.728	4.215.728
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	4.215.728	4.215.728
<i>Long-term part</i>		
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	5.350.297	4.248.127
<i>Other short-term debt to group enterprises</i>		
	9.566.025	8.463.855

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

	2013 DKK	2012 DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
Sikkerhedsstillelser <i>Security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: <i>The following assets have been placed as security with bankers</i>		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.344 og skadesløsebreve på i alt TDKK 30, der giver pant i selskabets ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af <i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling kDKK 2,344 and letters of indemnity totalling kDKK 30, providing security in the company's properties at a total carrying amount of</i>	10.600.000	13.410.000

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Related parties and ownership

	Grundlag <i>Basis</i>
Bestemmende indflydelse <i>Controlling interest</i>	
EAVF s.a.r.l.	Moderselskab <i>Parent Company</i>
Øvrige nærtstående parter <i>Other related parties</i>	
EAVF Canute ApS	Søsterselskab <i>Affiliated company</i>
EAVF Ivarr ApS	Søsterselskab <i>Affiliated company</i>
EAVF Ragnald ApS	Søsterselskab <i>Affiliated company</i>
EAVF Finance s.a.r.l.	Søsterselskab <i>Affiliated company</i>

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

8 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 Svein ApS for 2013 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 2013 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 Svein ApS for 2013 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 2013 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.

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.

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.

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.

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

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.

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.

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. Resultater 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. Resultater 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.

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.

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.

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.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Other external expenses

Other external expenses comprise administration costs.

Financial income and expenses

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

Tax on profit/loss for the year

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

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

Balance Sheet

Investment Properties

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

After the initial recognition investment properties are measured at cost net of depreciation and impairment losses.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser 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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Prepayments

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

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.

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.

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.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

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.

Deferred income

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