

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220  
F (+45) 33 110 520

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

ERHVERVSSTYRELSEN

# Danish Real Estate Investments ApS

(CVR.nr. 33 16 60 60 )

## Årsrapport 1. januar 2012 - 31. december 2012 *Annual Report 1 January 2012 -*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling 21. maj 2013

*The annual report was presented and approved at the company's meeting on 11 March 2013*



---

Dirigent / Chairman of the meeting

Denne årsrapport er oversat til engelsk. Den danske tekst er gældende i tilfælde af uoverensstemmelse mellem denne og den engelske version.

*The annual report has been translated from Danish. The Danish text shall govern all purposes and prevail in case of discrepancy with the English version.*

## Indholdsfortegnelse *Contents*

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b> <i>Statement and reports</i>	
Ledespåtegning ..... <i>Management's Statement on the Annual Report</i>	1
Den uafhængige revisors erklæringer ..... <i>Independent Auditors' Reports</i>	2-4
Selskabsoplysninger ..... <i>Company Information</i>	5
Ledelsesberetning ..... <i>Management's Review</i>	6-7
 <b>Årsrapport 1. januar 2012</b> <i>Financial Statements</i>	
Anvendt regnskabspraksis ..... <i>Accounting Policies</i>	8-10
Resultatopgørelse ..... <i>Income Statement</i>	11
Balance pr. 31. december 2012 ..... <i>Balance Sheet as at 31 December 2012</i>	12-13
Noter ..... <i>Notes</i>	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for 1. januar 2012 for Danish Real Estate Investments ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsrapporten et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

## Management's Statement on the Annual Report

The Board of Directors have today presented the Annual Report for the financial year 1 January 2012 - 31 December 2012 of Danish Real Estate Investments ApS .

The Annual Report has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We consider the accounting policies applied appropriate, and in our opinion the Annual Report gives a true and fair view of the financial position and the results of operations of the Company.

In our opinion, The management's review gives a fair view of the matters described.

We recommend that the Annual Report will be adopted at the Annual General Meeting, of shareholders.

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

**Direktion / Management Board**

  
\_\_\_\_\_  
Casper Slumstrup  
\_\_\_\_\_  
Christoph Dietsche

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Danish Real Estate Investments ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Danish Real Estate Investments ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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.

## Independent Auditor's reports

To the Shareholders of Danish Real Estate Investments ApS

### Report on Financial Statements

We have audited the financial statements of Danish Real Estate Investments ApS for the financial year 1 January 2012 - 31 December 2012, which comprise accounting policies, income statement, balance sheet and notes. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### The 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Independent Auditor's reports

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 opinion.

The audit has not resulted in any qualification.

### Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2012 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January 2012 - 31 December 2012 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetning

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.

### Supplerende oplysninger

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til ledelsesberetningen og note 4, hvor ledelsen forklarer den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets omsætningsejendomme og grunde. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af usikkerhederne samt den regnskabsmæssige behandling.

## Independent Auditor's reports

### Statement on the 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 consistent with the Financial Statements.

### Emphasis of matter

Without affecting our conclusion, we refer to the management report and note 4, in which management explains the uncertainty associated with the valuation of the company's trading building. We agree with management's description of the uncertainties and the accounting treatment.

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

**Grant Thornton**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

Søren Poulsen

statsautoriseret revisor / State Authorised Public Accountant

## Selskabsoplysninger *Company Information*

**Selskabet**  
*The Company*

Danish Real Estate Investments ApS  
Vedbæk Strandvej 341  
2950 Vedbæk

CVR.nr.: 33 16 60 60

*cvr.no.:*

Stiftet: 30. september 2010

*Founded*

Hjemsted: Vedbæk

*place of residence*

Regnskabsår: 1. januar 2012 - 31. december 2012

*Financial year*

**Direktion**  
*Management Board*

Casper Slumstrup  
Christoph Dietsche

**Revision**  
*Auditors*

Grant Thornton  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

**Bankforbindelse**  
*Bank*

Jyske Bank

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i, investering i fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Finanskrisen og virkningerne heraf har i væsentlig grad påvirket ejendomsmarkedet. Finanskrisen har medført store udsving i handelsværdierne over perioden. På visse markeder er handlen begrænset, hvilket vanskeliggør fastsættelsen af en markedspris. Denne situation vanskeliggør etablering af et pålideligt grundlag for ledelsens skøn over fremtiden. Som følge af usikkerheden på ejendomsmarkedet, er måling af selskabets ejendomme forbundet med en vis usikkerhed.

### Udviklingen i aktiviteten og økonomiske forhold

Selskabets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Der er indgået bindende salgsaftaler om salg af hovedparten af selskabets grunde. Aftalerne er betingede af, at der senest den 31. december 2013 vedtages lokalplan der muliggør byggeri og at der senest den 31. december 2014 opnås de for udstykningen af ejendommen nødvendige godkendelser.

Selskabet er blevet enig med køberne af selskabets grunde om, at bistå med momspligtige aktiviteter i form af udviklingsarbejde relateret til købernes opførelse af nye villaer. Selskabet vil derfor blive momsregistreret og dele af selskabets udviklingsomkostninger forventes viderefaktureret til køberne. Selskabets hovedejendom vil fortsat ikke være omfattet af momspligtig aktivitet.

Den regnskabsmæssige indregning sker på det tidspunkt hvor disse er opfyldt.

## Management's Review

### Principal activities

The principal activity of the company is investment in fixed property and related businesses.

### Unusual circumstances

There were no unusual circumstances in the financial year.

### Uncertainty connected with recognition or measurement

The current financial crisis and its impact has significantly affected the property market. The financial crisis has resulted in significant fluctuations in the values over the period, and the velocity in the fluctuations have increased. In certain markets the trade been limited, which complicates the setting of a market price. The situation complicates the establishment of a reliable basis for the management's estimate of the future. As a result of the uncertainty in the investment market, the measurement of the company's properties is subject to uncertainty.

### Development in activities and finances

The company's result is in line with the management expectations.

The company has signed binding contracts for the sale of a majority of it's land. The contracts are conditioned by the fact that a local plan that allows construction is adopted no later than 31 December 2013 and that the necessary approvals for the parcelling out of the property is obtained no later than 31 December 2014.

The Company and the buyers of the company's plots have agreed to assist with taxable activities in the form of development related to the buyers' construction of new houses. Therefore, the company will be VAT-registered and parts of the company's development cost is expected to be invoiced to the buyers. The main property of the company will continue not to be part of the taxable activity.

The recognition is effected at the time when the conditions are met.

## Ledelsesberetning

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Management's Review

### **Events after the balance sheet date**

No events have occurred after the end of the financial year that may have a material impact on the company's financial position.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danish Real Estate Investments ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og 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.

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

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

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

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

## Accounting Policies

The Annual Report of Danish Real Estate Investments ApS for 2012 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The accounting policies have remained unchanged compared to last year.

### Recognition and measurement

In the income statement, all income is recognised as it is earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. Similarly, all costs are recognised as they accrue, including depreciation, amortisation and write-down.

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.

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

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that there will be an outflow of future economic benefits from the company and the value of the liability can be measured reliably.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, which involves the recognition of a constant effective yield to maturity. Amortised cost is calculated as original cost less repayments, and with the addition/deduction of the accumulated amortisation of the difference between cost and the nominal amount payable upon maturity.

Recognition and measurement take into account all circumstances, including anticipated risks and losses, arising before the preparation of the annual report, which confirm or invalidate circumstances existing at the balance sheet date.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

## Balancen

### Varebeholdninger

Grunde og bygninger, som ikke anses for at være til vedvarende eje eller brug samt byggeprojekter i egen regning, opføres under omsætningsaktiver og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

I anskaffelsesprisen indgår direkte og indirekte omkostninger, herunder rådgivningshonorarer m.v.

Nettorealiseringsværdien for ejendomme vurderes af selskabet på grundlag af markedets afkastkrav, grunde og bygningers placering, forventet afkast og vedligeholdelsesstand.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Accounting Policies

The booked value on the intangible fixed assets and the tangible assets is yearly reviewed to determine if there is any indication for impairment besides the normal depreciation. In cases where there is a lower value an impairment charge will be booked to reconcile to the recoverable amount.

## Income Statement

### Other external expenses

Other external expenses comprise of costs related to distribution, sales, advertising, administration, rent, loss on debtors, leasing related to operations, etc.

### Income taxes

The tax for the year consists of the current tax and the deferred tax for the year. The tax in the profit/loss calculation is recognised in the income statement, whereas the tax directly relating to equity entries is taken directly to equity.

## Balance Sheet

### Inventories

Land and buildings that are not considered for permanent ownership or use and building projects, is included in current assets and measured at cost or net realizable value, whichever is lower.

The acquisition cost includes direct and indirect costs, including advisory fees etc.

Net realizable value of property is assessed by the company based on market yields, location, expected returns and maintenance.

### Receivables

Receivables are measured at amortised cost. The value will be reduced by the provision for bad debts.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### 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, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Accounting Policies

### Financial debt

Financial liabilities are recognised at the time of the proceeds received net of transaction expenses incurred. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost equal to the capitalised value using the effective interest method, so that the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the loan period.

Other liabilities are measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value.

### Translation policies

Transactions in foreign exchange are translated at the transaction date rates. Exchange rate adjustments arising between the transaction date rates and the rates at the date of payment are recognised under financial income and expenses in the income statement. When exchange rate transactions are considered as hedging of future cash flows, the adjustments are recognised directly in equity.

Receivables, payables and other monetary items in foreign exchange not settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Differences between the exchange rates at the balance sheet date and the transaction date rates are recognised under financial income and expenses in the income statement.

## Resultatopgørelse 1. januar 2012

### Income Statement 1 January 2012 - 31 December 2012

	Note	2012 DKK	2011 DKK '000
Andre eksterne omkostninger .....		-1.061.933	-1.232
<i>Other external expenses</i>			
<b>Resultat af primær drift</b> .....		-1.061.933	-1.232
<i>Operating profit</i>			
Finansielle indtægter .....		7.699	7
<i>Financial income</i>			
Finansielle omkostninger .....		-3.643.219	-2.162
<i>Financial costs</i>			
<b>Resultat før skat</b> .....		-4.697.453	-3.387
<i>Profit/loss before tax</i>			
Skat af årets resultat.....	1	1.174.363	847
<i>Tax on profit/loss for the year</i>			
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-3.523.090</b>	<b>-2.540</b>
<i>Net profit/loss for the year</i>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
<i>Proposed distribution of profit/loss</i>			
Overføres til overført resultat.....		-3.523.090	-2.540
<i>Retained Earnings</i>			
Udbytte for regnskabsåret.....		0	0
<i>Dividends</i>			
<b>Disponeret i alt</b> .....		<b>-3.523.090</b>	<b>-2.540</b>
<i>Act in total</i>			

## Balance pr. 31. december 2012

### Balance Sheet as at 31 December 2012

Aktiver Assets	Note Notes	2012 DKK	2011 DKK '000
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>			
<b>Varebeholdninger</b> <i>Inventories</i>			
Investeringsejendomme .....		72.723.139	60.306
<i>Trading bulidings and land</i>			
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>			
Udskudt skat .....		2.020.929	847
<i>Tax assets</i>			
Andre tilgodehavender .....		21.875	0
<i>Other receivables</i>			
		<u>2.042.804</u>	<u>847</u>
<b>Likvide beholdninger</b> .....		2.599.118	1.599
<i>Cash</i>			
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> .....		77.365.061	62.752
<i>Current assets in total</i>			
<b>AKTIVER I ALT</b> .....		<u>77.365.061</u>	<u>62.752</u>
<i>Assets in total</i>			

## Balance pr. 31. december 2012

### Balance Sheet as at 31 December 2012

#### Passiver

#### Equity and liabilities

	Note Notes	2012 DKK	2011 DKK '000
<b>Egenkapital</b>	2		
<i>Equity</i>			
Selskabskapital .....		17.269.860	17.270
<i>Share capital</i>			
Overført resultat .....		-6.062.788	-2.540
<i>Retained earnings</i>			
		<u>11.207.072</u>	<u>14.730</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
<i>Long-term liabilities</i>			
Gæld til pengeinstitutter .....		36.424.381	24.567
<i>Amounts owed to credit institutions</i>			
		<u>36.424.381</u>	<u>24.567</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
<i>Short-term liabilities</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		400.031	4.673
<i>Payables</i>			
Anden gæld .....		29.333.577	18.782
<i>Other debt</i>			
		<u>29.733.608</u>	<u>23.455</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<u>66.157.989</u>	<u>48.022</u>
<i>Liabilities in total</i>			
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<u><u>77.365.061</u></u>	<u><u>62.752</u></u>
<i>Equity and liabilities in total</i>			
Eventualforpligtelser.....	3		
<i>Contingent liabilities</i>			
Regnskabsmæssige usikkerheder .....	4		
<i>Financial Statement uncertainties</i>			

## Noter til årsregnskabet Notes to the Annual Report

	2012 Kr.	2011 EUR '000	
<b>1 Skat af årets resultat</b> <i>Tax on profit/loss for the year</i>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	0	
<i>Calculated tax</i>			
Ændring i udskudt skat.....	-1.174.363	-847	
<i>Adjustment of deferred tax</i>			
	<u>-1.174.363</u>	<u>-847</u>	
<b>2 Egenkapital</b> <i>Equity</i>	<b>Selskabs- kapital</b> <i>Share Capital</i>	<b>Overført resultat</b> <i>Retained earnings</i>	<b>I alt</b> <i>In total</i>
Egenkapital 1. januar 2012 .....	17.269.860	-2.539.698	14.730.162
<i>Equity at 1 January 2012</i>			
Overført af årets resultat .....	<u>0</u>	<u>-3.523.090</u>	<u>-3.523.090</u>
<i>Net profit for the year</i>			
<b>Egenkapital 31. december 2012 .....</b>	<b><u>17.269.860</u></b>	<b><u>-6.062.788</u></b>	<b><u>11.207.072</u></b>
<i>Equity at 31 December 2012</i>			

### 3 Eventualforpligtelser *Contingent liabilities*

Selskabet har ikke påtaget sig forpligtelser, udover hvad der følger af den ordinære drift.  
*The Company has not undertaken liabilities outside of the ordinary course of its business.*

### 4. Regnskabsmæssige usikkerheder *Financial Statement uncertainties*

Finanskrisen og virkningerne heraf har i væsentlig grad påvirket ejendomsmarkedet. Finanskrisen har medført store udsving i handelsværdierne over perioden. På visse markeder er handlen begrænset, hvilket vanskeliggør fastsættelsen af en markedspris. Denne situation vanskeliggør etablering af et pålideligt grundlag for ledelsens skøn over fremtiden. Som følge af usikkerheden på ejendomsmarkedet, er måling af selskabets ejendomme forbundet med en vis usikkerhed.

*The current financial crisis and its impact has significantly affected the property market. The financial crisis has resulted in significant fluctuations in the values over the period, and the velocity in the fluctuations have increased. In certain markets the trade been limited, which complicates the setting of a market price. The situation complicates the establishment of a reliable basis for the management's estimate of the future. As a result of the uncertainty in the investment market, the measurement of the company's properties is subject to uncertainty.*