

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

ERHVERVSSTYRELSEN

Danish Real Estate Investments ApS

CVR-nr. 33 16 60 60

Company reg. no. 33 16 60 60

Årsrapport *Annual report*

1. januar - 31. december 2013

1 January - 31 December 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25 / 6 - 14
The annual report has been submitted and approved by the general meeting on the



Dirigent
Chairman of the meeting

Indholdsfortegnelse***Contents***

	Side <i>Page</i>
Påtegninger	
<i>Reports</i>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<i>The independent auditor's reports</i>	
Ledelsesberetning	
<i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger	6
<i>Company data</i>	
Ledelsesberetning	7
<i>Management's review</i>	
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
<i>Annual accounts 1 January - 31 December 2013</i>	
Anvendt regnskabspraksis	9
<i>Accounting policies used</i>	
Resultatopgørelse	15
<i>Profit and loss account</i>	
Balance	16
<i>Balance sheet</i>	
Noter	18
<i>Notes</i>	

Notes to users of the English version of this document:

- This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.
- To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, British English terminology has been used.
- Please note that decimal points remain unchanged from the Danish version of the document. This means that for instance DKK 146.940 is the same as the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % is the same as the English 23.5 %.

Ledelsespåtegning *Management's report*

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Danish Real Estate Investments ApS.

The executive board has today presented the annual report of Danish Real Estate Investments ApS for the financial year 1 January - 31 December 2013.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

We consider the accounting policies used appropriate, and in our opinion the annual accounts provide a true and fair view of the company's assets and liabilities and its financial position as on 31 December 2013 and of the company's results of its activities in the period from 1 January to 31 December 2013.

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

We are of the opinion that the management review includes a fair description of the issues dealt with.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The annual report is recommended for approval by the general meeting.

København, den 25. juni 2014

Copenhagen, 25 June 2014

Direktion

Executive board

Casper Slumstrup

Christoph Dietche

Den uafhængige revisors erklæringer ***The independent auditor's reports***

Til kapitalejerne i Danish Real Estate Investments ApS

To the shareholders of Danish Real Estate Investments ApS

Påtegning på årsregnskabet

Report on the annual accounts

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

We have audited the annual accounts of Danish Real Estate Investments ApS for the financial year 1 January - 31 December 2013, which comprise accounting policies used, profit and loss account, balance sheet and notes. The annual accounts are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

The management's responsibility for the annual accounts

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.

The management is responsible for the preparation of annual accounts that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control as the management determines is necessary to enable the preparation of annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Revisors ansvar

Auditor's responsibility

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

Our responsibility is to express an opinion on the annual accounts 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 about whether the annual accounts are free from material misstatements.

Den uafhængige revisors erklæringer

The independent auditor's reports

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.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the annual accounts. The procedures selected depend on the auditor's judgement, including the assessment of the risks of material misstatements in the annual accounts, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the company's preparation of annual accounts 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 the management, as well as the overall presentation of the annual accounts.

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

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

The audit has not resulted in any qualification.

Konklusion

Opinion

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.

In our opinion, the annual accounts give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2013 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2013 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Den uafhængige revisors erklæringer *The independent auditor's reports*

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Emphasis of matter paragraph on matters in the accounts

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, som omtaler, at der pågår forhandlinger med selskabets investorer om optagelse af lån på DKK 7,5 mio. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at det nævnte lån opnås. Udfaldet af disse forhandlinger forventes at foreligge umiddelbart efter årsregnskabet aflæggelse. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at lånet opnås, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Without modifying our conclusion, we refer to note 1 about the ongoing negotiations with the company's investors concerning the raising of loans of DKK 7,5 mio. The continued operation of the company is conditional on that the mentioned loans is obtained. The outcome of these negotiations is expected to be available immediately after the presentation of the annual report. At the financial reporting the management has provided that the loans will be obtained. Therefore, the annual report is presented as going concern.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Reports on other legal and regulatory requirements

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Emphasis of matter paragraph on other matters

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

The company has not prepared the annual report in a timely manner, as required by the Danish Financial Statements Act, whereby the management may be held liable.

Selskabet har tabt hele aktiekapitalen. I strid med selskabslovens § 119 er der ikke indkaldt til generalforsamling indenfor lovens tidsfrist på 6 måneder efter at det er konstateret, at selskabets egenkapital udgør mindre end halvdelen af den tegnede anpartskapital, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

The company is in breach with the Danish company act § 119 by not to having convened a general meeting within statutory time limit of 6 months after realizing that the company's equity is less than half of the issued share capital, whereby management can be held liable.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Statement on the management's review

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

Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the management's review. We have not performed any further procedures in addition to the audit of the annual accounts. On this basis, it is our opinion that the information provided in the management's review is consistent with the annual accounts.

Den uafhængige revisors erklæringer
The independent auditor's reports

København, den 25. juni 2014
Copenhagen, 25 June 2014

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
State Authorized Public Accountants


Søren Poulsen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger *Company data*

Selskabet
The company

Danish Real Estate Investments ApS
Vedbæk Strandvej 341
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 33 16 60 60

Company reg. no.:

Stiftet: 30. september 2010

Established: 30 September 2010

Hjemsted: Vedbæk

Domicile: Vedbæk

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Financial year: 1 January - 31 December

Direktion
Executive board

Casper Slumstrup
Christoph Dietche

Revision
Auditors

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Bankforbindelse
Bankers

Jyske Bank

Ledelsesberetning *Management's review*

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

The significant activities of the enterprise

Selskabets aktivitet består i, investering i fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.
The principal activity of the company is investment in fixed property and related businesses.

Usædvanlige forhold

Unusual matters

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.
There were no unusual circumstances in the financial year.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Development in activities and financial affairs

Selskabets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.
The company's result is in line with the management expectations.

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

Selskabet er enige med køberne af selskabets grunde om, at søge et samlet salg af projektet de kommende måneder.

The company has signed binding contracts for the sale of a majority of its land. The contracts are conditioned by the fact that the necessary approvals for the parcelling out of the property is obtained no later than 31 December 2014.

The company and the buyer of the company's plots agree to seek a sale together of the whole project the coming months.

Særlige risici

Special risks

Finansielle risici

Financial risks

Selskabet er blevet enig med en af selskabets investorer om tilførsel af DKK 7,5 mio. ved optagelse af et nyt lån. Låneaftale og sikkerhedsstillelse er under udarbejdelse og forventes færdiggjort kort efter regnskabets aflæggelse.

The company has reached agreement with one of the company's investors about an infusion amounting to DKK 7,5 mio. by raising loans. The loan agreement and collateral is in preparation and is expected to be finished shortly after the financial reporting.

Ledelsesberetning *Management's review*

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Events subsequent to the end of the financial year

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

No events have occurred subsequent to the balance sheet date, which would have material impact on the financial position of the company.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies used*

Årsrapporten for Danish Real Estate Investments ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

The annual report for Danish Real Estate Investments ApS is presented in accordance with those regulations of the Danish Financial Statements Act concerning companies identified as class B enterprises.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

The accounting policies used are unchanged compared to last year, and the annual accounts are presented in Danish kroner (DKK).

Generelt om indregning og måling

Recognition and measurement in general

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Income is recognised in the profit and loss account concurrently with its realisation, including the recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Likewise, all costs, these including depreciation, amortisation, writedown, provisions, and reversals which are due to changes in estimated amounts previously recognised in the profit and loss account are recognised in the profit and loss account.

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

Assets are recognised in the balance sheet when the company is liable to achieve future, financial benefits and the value of the asset can be measured reliably.

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

Liabilities are recognised in the balance sheet when the company is liable to loose future, financial benefits and the value of the liability can be measured reliably.

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

At the first recognition, assets and liabilities are measured at cost. Later, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Certain fixed asset investments and liabilities are measured at amortised cost, by which method a fixed, effective interest is recognised during the useful life of the asset or the liability. Amortised cost is recognised as the original cost with deduction of any payments and additions/deductions of the accrued amortisation of the difference between cost and nominal amount. In this way capital losses and capital profits are spread over the useful life.

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

At recognition and measurement, such predictable losses and risks are taken into consideration, which may appear before the annual report is presented, and which concerns matters existing on the balance sheet date.

Omrægning af fremmed valuta

Translation of foreign currency

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

Transactions in foreign currency are translated by using the exchange rate prevailing at the date of the transaction. Differences in the rate of exchange arising between the rate at the date of transaction and the rate at the date of payment are recognised in the profit and loss account as an item under net financials.

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

Debtors, creditors, and other monetary items in foreign currency, which are not settled at the date of the balance sheet, are translated by using the closing rate. The difference between the closing rate and the rate at the time of establishment of the receivable or the payable is recognised in the profit and loss account under financial income and financial costs.

Resultatopgørelsen

The profit and loss account

Bruttotab

Gross loss

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

Other external costs comprise costs for distribution, sales, advertisement, administration, premises, loss on debtors, and operational leasing costs.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Costs concerning investment property

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Costs concerning investment property comprise operation costs, repair and maintenance costs, taxes, charges and other costs. Costs concerning the heating account are recognised in the balance sheet as a balance among the lessees.

Finansielle poster

Net financials

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Net financials include interest income, interest expenses, and realised and unrealised capital gains and losses on financial assets and liabilities. Net financials are recognised in the profit and loss account with the amounts concerning the financial year.

Skat af årets resultat

Tax of the results for the year

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

The tax for the year comprises the current tax for the year and the changes in deferred tax, and it is recognised in the profit and loss account with the share referring to the results for the year and directly in the equity with the share referring to entries directly on the equity.

Balancen

The balance sheet

Investeringsejendomme

Investment property

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

At the first recognition, investment property is measured at cost, comprising the cost of the property and directly attached costs, if any.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Later, investment property is measured property for property at an estimated fair value. The measurement takes place by using a return-based model. The return rates (the interest demands) are determined property for property.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Costs which add new or improved qualities to an investment property compared to its condition at the time of acquisition and which thereby improves the future return on the property are added to the cost as an improvement. Costs which do not add new or improved qualities to an investment property are recognised in the profit and loss account in the item "Costs concerning investment property".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Like other material fixed assets, except from land, investment property has a limited life financial life. The impairment taking place concurrently with the aging of the investment property is reflected in the current measuring of the investment property at fair value.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Value adjustments are recognised in the profit and loss account in the item "Value adjustments of property". tekstm

Tilgodehavender

Debtors

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Debtors are measured at amortised cost which usually corresponds to face value. In order to meet expected losses, writedown takes place at the net realisable value.

Periodeafgrænsningsposter

Accrued income and deferred expenses

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Accrued income and deferred expenses recognised under assets comprise incurred costs concerning the next financial year.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Selskabsskat og udskudt skat

Corporate tax and deferred tax

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Current tax receivable and tax liabilities are recognised in the balance sheet at the amount calculated on the basis of the expected taxable income for the year adjusted for tax on previous years' taxable income and prepaid taxes.

Tax receivable and tax liabilities are set off to the extent that legal right of set-off exists and if the items are expected to be settled net or simultaneously.

Udskudt skat er skatten af alle 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 is measured on the basis of all temporary differences in assets and liabilities with a balance sheet focus.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation on the balance sheet date and prevailing when the deferred tax is expected to be released as current tax. In the period 2014 to 2016, the corporate tax rate will be reduced gradually from 25 % to 22 %, which will affect the deferred tax liabilities and deferred tax assets. Unless a recognition with a different tax rate than 22 % will result in a significant material deviation in the estimated deferred tax liability or tax asset, deferred tax liabilities and assets are recognised by 22 %.

Gældsforpligtelser

Liabilities

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Financial liabilities related to borrowings are recognised at the received proceeds with the deduction of transaction costs incurred. In following periods, the financial liabilities are recognised at amortised cost, corresponding to the capitalised value by use of the effective interest. The difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the profit and loss account during the term of the loan.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Mortgage debt and bank debt are for instance measured at amortised cost. As to cash loans, this corresponds to the outstanding debt of the loan. For bond loans, the amortised cost corresponds to an outstanding debt calculated as the underlying cash value at the date of borrowing adjusted by amortisation of the market value adjustment on the date of the borrowing carried out over the repayment period.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Liabilities concerning investment property are measured at fair value. Value adjustments are recognised in the profit and loss account in the item "Value adjustments concerning property".

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Profit and loss account 1 January - 31 December

Amounts concerning 2013: DKK.

Amounts concerning 2012: DKK in thousands.

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 t.kr.
Bruttotab		
<i>Gross loss</i>	-1.669.919	-1.058
Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>	1.133	8
Øvrige finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	-3.701.923	-3.647
Resultat før skat		
<i>Results before tax</i>	-5.370.709	-4.697
2 Skat af årets resultat		
<i>Tax on ordinary results</i>	1.258.068	1.174
Årets resultat		
<i>Results for the year</i>	-4.112.641	-3.523
Forslag til resultatdisponering:		
<i>Proposed disposal of the results:</i>		
Disponeret fra overført resultat		
<i>Disposed from results brought forward</i>	-4.112.641	-3.523
Disponeret i alt		
<i>Disposals in total</i>	-4.112.641	-3.523

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

Amounts concerning 2013: DKK.

Amounts concerning 2012: DKK in thousands.

Aktiver		
<i>Assets</i>		
<u>Note</u>	2013 kr.	2012 t.kr.
Anlægsaktiver		
<i>Fixed assets</i>		
Investeringsejendomme		
<i>Investment property</i>	82.452.404	72.723
Materielle anlægsaktiver i alt		
<i>Tangible fixed assets in total</i>	82.452.404	72.723
Anlægsaktiver i alt		
<i>Fixed assets in total</i>	82.452.404	72.723
Omsætningsaktiver		
<i>Current assets</i>		
Udskudte skatteaktiver		
<i>Deferred tax assets</i>	3.278.997	2.021
Andre tilgodehavender		
<i>Other debtors</i>	21.875	22
Periodeafgrænsningsposter		
<i>Accrued income and deferred expenses</i>	54.606	0
Tilgodehavender i alt		
<i>Debtors in total</i>	3.355.478	2.043
Likvide beholdninger		
<i>Cash funds</i>	553.398	2.599
Omsætningsaktiver i alt		
<i>Current assets in total</i>	3.908.876	4.642
Aktiver i alt		
<i>Assets in total</i>	86.361.280	77.365

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

Amounts concerning 2013: DKK.

Amounts concerning 2012: DKK in thousands.

Passiver	2013	2012
Liabilities	kr.	t.kr.
<u>Note</u>	<u></u>	<u></u>
Egenkapital		
Equity		
3 Selskabskapital		
<i>Contributed capital</i>	17.269.860	17.270
3 Overført resultat		
<i>Results brought forward</i>	-10.175.430	-6.063
Egenkapital i alt	7.094.430	11.207
Equity in total	7.094.430	11.207
 Gældsforpligtelser		
Liabilities		
Gæld til realkreditinstitutter		
<i>Mortgage debt</i>	44.810.821	36.424
Langfristede gældsforpligtelser i alt		
<i>Long-term liabilities in total</i>	44.810.821	36.424
Gæld til pengeinstitutter		
<i>Bank debts</i>	990	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		
<i>Trade creditors</i>	106.108	400
Anden gæld		
<i>Other debts</i>	34.348.931	29.334
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
<i>Short-term liabilities in total</i>	34.456.029	29.734
Gældsforpligtelser i alt	79.266.850	66.158
Liabilities in total	79.266.850	66.158
 Passiver i alt		
Liabilities in total	86.361.280	77.365
 4 Eventualposter		
Contingencies		

Noter

Notes

Amounts concerning 2013: DKK.

Amounts concerning 2012: DKK in thousands.

	2013 kr.	2012 t.kr.	
1. Særlige risici			
<i>Special risks</i>			
Selskabet er blevet enig med en af selskabets investorer om tilførsel af DKK 7,5 mio. ved optagelse af et nyt lån. Låneaftale og sikkerhedsstillelse er under udarbejdelse og forventes færdiggjort kort efter regnskabets aflæggelse.			
<i>The company has reached agreement with one of the company's investors about an infusion amounting to DKK 7,5 mio. by raising loans. The loan agreement and collateral is in preparation and is expected to be finished shortly after the financial reporting.</i>			
2. Skat af årets resultat			
<i>Tax on ordinary results</i>			
Skat af årets resultat			
<i>Tax for the year</i>	0	0	
Årets regulering af udskudt skat			
<i>Adjustment for the year of deferred tax</i>	-1.258.068	-1.174	
	<u>-1.258.068</u>	<u>-1.174</u>	
3. Egenkapital			
	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>In total</i>
Egenkapital 1. januar 2013			
<i>Equity 1 January 2013</i>	17.269.860	-6.062.789	11.207.071
Årets overførte overskud eller underskud			
<i>Net profit for the year</i>	<u>0</u>	<u>-4.112.641</u>	<u>-4.112.641</u>
Egenkapital 31. december 2013	<u>17.269.860</u>	<u>-10.175.430</u>	<u>7.094.430</u>
<i>Equity 31 December 2013</i>			

Noter

Notes

4. Eventualposter

Contingencies

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.