
Craven Østergade 60 A/S

Årsrapport for 2012

Annual Report for 2012

CVR-nr. 29 53 47 80

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 16/5 2013

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 16/5 2013*

Anders Hermansen
Dirigent
Chairman



pwc

Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Den uafhængige revisors erklæringer 2
Independent Auditor's Report

Ledelsesberetning

Management's Review

Selskabsoplysninger 5
Company Information

Beretning 6
Review

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 9
Balance Sheet 31 December

Egenkapitalopgørelse 11
Statement of Changes in Equity

Noter til årsrapporten 12
Notes to the Annual Report

Regnskabspraksis 16
Accounting Policies

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Craven Østergade 60 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. maj 2013
København, 15 May 2013

Direktion

Executive Board

Mathias Seidenfaden Busck

Bestyrelse

Board of Directors

Ole Meier Sørensen
formand
Chairman

Delloula Aouinti

Christopher McCormack

The Managing Director and the Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Craven Østergade 60 A/S for the financial year 1 January - 31 December 2012.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2012 of the Company and of the results of the Company operations for 2012.

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i Craven Østergade 60 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Craven Østergade 60 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling 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

To the Shareholder of Craven Østergade 60 A/S

Report on the Financial Statements

We have audited the Financial Statements of Craven Østergade 60 A/S for the financial year 1 January - 31 December 2012, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes and summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Management's Responsibility for the Financial Statements

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

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish audit regulation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing audit procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report

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.

Konklusion

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

controls 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.

Opinion

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report

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 15. maj 2013

Hellerup, 15 May 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Wiinholt

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

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.

Janni F. Guldager

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

Craven Østergade 60 A/S
Holbergsgade 14, 2. tv.
1057 København K

CVR-nr.: 29 53 47 80

CVR No:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Financial period: 1 January - 31 December

Hjemstedskommune: København

Municipality of reg. office: Copenhagen

Bestyrelse
Board of Directors

Ole Meier Sørensen, formand (*Chairman*)
Delloula Aouinti
Christopher McCormack

Direktion
Managing Director

Mathias Seidenfaden Busck

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Koncernregnskab
Consolidated Financial Statements

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet MGP Craven S.à r.l.

The Company is included in Consolidated Financial Statements of MGP Craven S.à r.l.

MGP Craven S.à r.l.'s adresse er 28, Boulevard Royal, L-2449
Luxembourg.

*The registered office of MGP Craven S.à r.l. is located at 28, Boulevard Royal, L-2449
Luxembourg.*

Beretning

Review

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, eje og drive fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på TDKK 6.519, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på TDKK 26.190.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet anvender tredjeparts uafhængige eksperter og i nogle tilfælde bestyrelsen til at vurdere dagsværdien af sine investeringsejendomme. Den bedste dokumentation for dagsværdien er aktuelle priser på et aktivt marked for ejendomme med lignende lejekontrakter og andre kontrakter. I mangel af sådanne oplysninger, afgør selskabet, ved hjælp af bestyrelsen og tredje parts uafhængige eksperter, de beløb, der er indenfor et interval af rimelige estimater af dagsværdien. Til brug for sin vurdering benytter selskabet, bestyrelsen og tredje parts uafhængige eksperter oplysninger fra en lang række kilder, herunder:

- aktuelle priser i et aktivt marked for ejendomme af forskellig art, tilstand, lokation eller underlagt anderledes lejemål, justeret til at afspejle disse forskelle.

- seneste priser på lignende ejendomme i mindre aktive markeder, justeret til at afspejle enhver ændring i de økonomiske forhold siden datoen for transaktionen, der skabte disse priser, og

- tilbagediskonteret pengestrøm baseret på pålidelige estimater af fremtidige pengestrømme afledt af vilkårene i lejemålene og andre kontrakter, og hvor

Main activity

The object of the Company is to acquire, own and manage real estate.

Development in the year

The income statement of the Company for for 2012 shows a loss of TDKK 6,519, and at 31 December 2012 the balance sheet of the Company shows equity of TDKK 26,190.

Uncertainty relating to recognition and measurement

The Company uses third party independent experts and in some instances the Board of Directors to assess fair value of its investment properties. The best evidence of fair value is current prices in an active market for properties with a similar lease or other contracts. In the absence of such information, the Company using the Board of Directors and third party independent experts determines the amounts within a range of reasonable fair value estimates. In making its judgment, the Company, the Board of Directors and its third party independent experts consider information from a variety of sources including:

- current prices in an active market for properties of different nature, condition, location or subject to different lease or other contracts, adjusted to reflect those differences,

- recent prices of similar properties in less active markets, with adjustments to reflect any changes in economic conditions since the date of transactions that occurred at those prices, and

- discounted cash flow projections based on reliable estimates of future cash flows, derived from the terms of any lease and other contracts

Beretning

Review

det er muligt, fra eksterne beviser såsom nuværende markedsløje for lignende ejendomme på samme lokation og usikkerhed i beløb og størrelse af pengestrømme.

Begivenheder efter balancedagen

Den 8. marts 2013 indgik selskabet en vigtig 30 årig kontrakt med Illum A/S. Den nye kontrakt dækker alle de ledige lejemål, samt de allerede udlejet lejemål i investeringsejendommen, som er ejet af selskabet.

I forlængelse heraf er låneaftalen med hovedlångiver Skandinaviska Enskilda Banken AB blevet ændret, hvilket har udskudt forfaldsdatoen på banklånet til 20. december 2016. Som en del af refinansieringen, er den eksisterende rente swap aftale blevet opsagt, hvilket har resulteret i realiseret omkostninger på DKK 3,1 millioner. Omkostningerne ved opsigelsen af rente swap aftalen blev finansieret ved yderligere lån på DKK 3,1 millioner, som er et tillæg til det eksisterende lån.

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

and, where possible, from external evidence such as current market assessments of the uncertainty in the amount and timing of the cash flows.

Subsequent events

On 8 March 2013 the company signed a significant new 30 year lease with Illum A/S. The new lease covers all remaining vacant space within the investment property owned by the company in addition to their current space occupied.

In addition, a loan amendment was signed with the senior lender Skandinaviska Enskilda Banken AB, which extends the maturity date of the bank loan to 20 December 2016. As part of this refinancing, the existing interest rate swap was terminated, resulting in a realized swap breakage cost of which the company share amounted to DKK 3.1 million. The swap breakage cost was funded with additional borrowings of DKK 3.1 million drawn as a new tranche on the senior loan.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2012 TDKK	2011 TDKK
Bruttotab <i>Gross loss</i>		-8.421	-54.648
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		0	1
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-3.559	-2.882
Resultat før skat <i>Loss before tax</i>		-11.980	-57.529
Skat af årets resultat <i>Tax on loss for the year</i>	1	5.461	-13.720
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		-6.519	-71.249

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-6.519	-71.249
		-6.519	-71.249

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2012 TDKK	2011 TDKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		91.588	97.643
Materielle anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>	2	91.588	97.643
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		91.588	97.643
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		378	192
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		5.777	7.469
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		0	28
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		0	19
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		6.155	7.708
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		8.219	7.030
Omsætningsaktiver <i>Currents assets</i>		14.374	14.738
Aktiver <i>Assets</i>		105.962	112.381

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2012 TDKK	2011 TDKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		500	500
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		25.690	33.157
Egenkapital Equity	3	26.190	33.657
Gæld til kreditinstitutter <i>Credit institutes</i>		74.997	74.629
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	4	74.997	74.629
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		363	387
Anden gæld <i>Other payables</i>		4.412	3.708
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		4.775	4.095
Gældsforpligtelser Debt		79.772	78.724
Passiver Liabilities and equity		105.962	112.381
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	5		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	6		

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>Share capital</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Total</u>
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	500	33.157	33.657
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo <i>Fair value adjustment of hedging instruments, end of year</i>	0	-948	-948
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-6.519	-6.519
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	500	25.690	26.190

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

	2012 TDKK	2011 TDKK
1 Skat af årets resultat <i>Tax on loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	-5.777	0
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	0	13.147
Skat af egenkapitalbevægelser <i>Tax on equity movements</i>	316	573
	-5.461	13.720
2 Aktiver der måles til dagsværdi <i>Assets measured at fair value</i>		Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> TDKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>		150.157
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>		1.298
		151.455
<i>Cost at 31 December</i>		
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>		-52.514
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>		-7.353
		-59.867
<i>Value adjustments at 31 December</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>		91.588

I årets løb er der aktiveret rentekomkostninger på TDKK 0. Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opførelsesperioden er påløbet det lån, der er anvendt til finansiering af opførelse af investeringsejendomme.
During the year, interest expenses of TDKK 0 have been capitalised. The interest expenses represent the interest accrued in the construction period on the loan used for financing the construction of investment properties.

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

3 Egenkapital

Equity

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt TDKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.
The share capital consists of 500 shares of a nominal value of TDKK 1. 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.

4 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:

	2012	2011
	TDKK	TDKK
Gæld til kreditinstitutter		
<i>Credit institutes</i>		
Mellem 1 og 5 år	74.997	74.629
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	74.997	74.629
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	74.997	74.629

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

	2012	2011
	TDKK	TDKK
5 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 realkreditinstitutter: <i>The following assets have been placed as security with mortgage credit institutions:</i>		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på <i>Investment properties</i>	91.588	97.643
Likvide beholdninger med en regnskabsmæssig værdi på <i>Cash at bank and in hand with a carrying amount of</i>	8.219	7.030

Lånet fra realkreditinstituttet er sikret med ejerpantebrev i investeringsejendommen med TDKK 300.000 og med pant i aktierne i MGP Craven S.à r.l., Craven Østergade 52 ApS og Craven Østergade 60 A/S. Som nævnt i afsnittet efterfølgende begivenheder i beretningen, er lånet blevet forlænget til den 20. december 2016, tidligere forfaldsdato var 12. august 2015.

The borrowings from credit institutions are secured with a first ranking mortgage over the investment properties which has a deposited mortgage of TDKK 300,000 and with a pledge over the shares of MGP Craven S.à r.l., Craven Østergade 52 ApS and Craven Østergade 60 A/S. As noted in the subsequent events review, on 8 March 2013 the loan maturity date was extended to 20 December 2016, previously the date was 12 August 2015.

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Related parties and ownership

Grundlag

Basis

Bestemmende indflydelse

Controlling interest

MGP Craven S.à r.l.

Modervirksomhed
Parent company

Øvrige nærtstående parter

Other related parties

Craven Østergade 52 ApS

Søstervirksomhed
Sister company

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:

MGP Craven S.à r.l.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Craven Østergade 60 A/S for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i TDKK.

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.

Basis of Preparation

The Annual Report of Craven Østergade 60 A/S 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 applied remain unchanged from last year.

The Annual Report for 2012 is presented in TDKK.

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.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

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 finansiell post.

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.

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

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, which involves the recognition of a constant effective interest rate over the maturity period. Amortised cost is calculated as original cost less any repayments and with addition/deduction of the cumulative amortisation of any difference between cost and the nominal amount. In this way, capital losses and gains are allocated over the maturity period.

Recognition and measurement take into account predictable losses and risks occurring before the presentation of the Annual Report which confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date.

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.

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.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

Finansielle poster

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

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.

Income Statement

Gross loss

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, revenue has not been disclosed in the Annual Report.

Revenue

Revenue from rent is recognised in the income statement when delivery and transfer of risk has been made before year end.

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for premises as well as office expenses, etc.

Financial income and expenses

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

Regnskabspraksis

Accounting Policies

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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.

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.

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.

Tax on 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.

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.

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.

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.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

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.

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 aconto-skatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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.

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 repayments under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

Financial debts

Fixed-interest loans and loans from credit institutions are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

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