

# BPT Optima K/S

Rådhuspladsen 16, 1., 1550 Copenhagen V, Denmark

CVR No. 34 71 06 51



## Årsrapport

for perioden 11. september 2012 - 31. december 2013

(16 måneder)

Annual report

for the period 11 September 2012 - 31 December 2013

(16 months)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 26. maj 2014

Approved at the annual general meeting of shareholders on 26 May 2014

Som dirigent:

As chairman:

.....  
Henrik Groos

**EY**

Building a better  
working world

**Indholdsfortegnelse**  
Contents

<b>Ledelsesberetning</b>	<b>1</b>
Management's review	
Oplysninger om selskabet	1
Company details	
Beretning	1
Management's review	
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
Statement by management on the annual report	
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
Independent auditor's reports	
<b>Årsregnskab</b>	
Financial statements	
Resultatopgørelse	5
Income statement	
Balance	6
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	8
Statement of changes in equity	
Noter	
Notes	
Anvendt regnskabspraksis	9
Accounting policies	
Usikkerhed om indregning og måling	11
Recognition and measurement uncertainties	
Kapitalandele	11
Investments	
Sikkerhedsstillelser	11
Security for loans	

## Oplysninger om selskabet

Company details

Adresse, postnr., by  
Address, Postal code, City

Rådhuspladsen 16, 1., 1550 Copenhagen V, Denmark

CVR-nr./CVR No.

34 71 06 51

Revision/Auditors

Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Gyngemose Parkvej 50, 2860 Søborg, Denmark  
Tel. +45 70 10 80 50  
Telefax +45 35 87 22 00

## Beretning

Management's review

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i en investering (gennem dattervirksomheder) i 23 ha jord i Gdansk, Polen.

### The company's business review

The company's activity is investment (through subsidiaries) in 23 hectares of land in Gdansk, Poland.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

### Post balance sheet events

No significant events have occurred subsequent to the financial year-end.

## Ledelsespåtegning

Statement by management on the annual report

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 11. september 2012 - 31. december 2013 for BPT Optima K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 11. september 2012 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. april 2014  
Copenhagen, 14 April 2014

Direktionen:/Executive board:

.....  
Mogens Jørgensen

.....  
Kaj Andreasen

Today, management has discussed and approved the annual report of BPT Optima K/S for the financial year 11 September 2012 - 31 December 2013.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2013 and of the results of the company's operations for the financial year 11 September 2012 - 31 December 2013.

In our opinion, the management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

We recommend the adoption of the annual report at the annual general meeting.

### Til kommanditisterne i BPT Optima K/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BPT Optima K/S for regnskabsåret 11. september 2012 - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

#### Revisors ansvar

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

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

Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en 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.

### To the limited partners of BPT Optima K/S

#### Report on financial statements

We have audited the financial statements of BPT Optima K/S for the financial year 11 September 2012 - 31 December 2013, which comprise an income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a 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. Further, management is responsible for such internal control as it 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 according to Danish audit regulations. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgement, including an 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 entity's preparation of financial statements that give a true and fair view.

The purpose is to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not to express an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used, the reasonableness of accounting estimates made by management as well as 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.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. september 2012 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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.

København, den 14. april 2014

Copenhagen, 14 April 2014

**Ernst & Young**

**Godkendt Revisionspartnerselskab**

Henrik Reedtz

statsautoriseret revisor

state authorised public accountant

#### **Opinion**

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2013 and of the results of its operations for the financial year 11 September 2012 - 31 December 2013 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

#### **Statement on the management's review**

In accordance with 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 financial statements.

On this basis, it is our opinion that the information provided in the management's review is consistent with the financial statements.

## Resultatopgørelse for perioden 11. september 2012 - 31. december 2013

Income statement for the period 11 September 2012 - 31 December 2013

Notes	2012/13 16 mdr.(months) DKK
<b>Bruttotab (Bruttofortjeneste)</b> Gross margin	-79.145
Finansielle omkostninger Financial expenses	<u>199</u>
<b>Årets resultat</b> Profit/loss for the year	<u><u>-79.344</u></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b> Recommended appropriation of the profit/loss for the year	
Overført resultat Retained earnings/accumulated loss	<u>-79.344</u>
	<u><u>-79.344</u></u>

**Balance pr. 31. december**  
Balance sheet at 31 December

Notes	31/12 2013 DKK
<b>Aktiver</b> Assets	
<b>Anlægsaktiver</b> Fixed assets	
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Investments in group entities at cost	<u>89.778.072</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> Investments	<u>89.778.072</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> Total fixed assets	<u>89.778.072</u>
<b>Omsætningsaktiver</b> Current assets	
Likvide beholdninger Cash	<u>20.656</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> Total current assets	<u>20.656</u>
<b>Aktiver i alt</b> Total assets	<u><u>89.798.728</u></u>

Notes	31/12 2013 DKK
<b>Passiver</b> Equity and liabilities	
<b>Egenkapital</b> Equity	
Overført resultat Retained earnings	-79.344
<b>Egenkapital i alt</b> Total equity	<u>-79.344</u>
<b>Gældsforpligtelser</b> Liabilities	
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	89.853.072
Anden gæld Other payables	<u>25.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> Short-term liabilities	<u>89.878.072</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> Total liabilities	<u>89.878.072</u>
<b>Passiver i alt</b> Total equity and liabilities	<u><u>89.798.728</u></u>

## Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

(kr.)	Overført resultat
(DKK)	Retained earnings/accu- mulated loss
<b>Egenkapital pr. 11/9 2012</b> Equity at 11/9 2012	0
<b>Årets resultat, jf. resultatdisponering</b> Profit/loss for the year, cf. appropriation of profit/loss	<u>-79.344</u>
<b>Egenkapital pr. 31/12 2013</b> Equity at 31/12 2013	<u><u>-79.344</u></u>

Selskabets stamkapital udgør kr. 1.000.000, tegnet af kommanditisten. Den tegnede kommanditkapital er ikke indbetalt til selskabet.

The company's capital, subscribed by the limited partner, amounts to DKK 1,000,000. The capital subscribed has not been paid up.

## 1. Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

Årsrapporten for BPT Optima K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Dette er selskabets første regnskabsår, hvorfor årsregnskabet ikke indeholder sammenligningstal.

### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab (Bruttofortjeneste)

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttotab (bruttofortjeneste).

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration mv.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Posten omfatter modtagne udbytter fra dattervirksomheder i det omfang udbyttet ikke overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden i ejerperioden.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

The annual report of BPT Optima K/S has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act as regards reporting class B enterprises.

As this is the company's first reporting year, the financial statements do not contain any comparative figures.

### Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner.

### Currency translation

Transactions denominated in foreign currencies are translated into Danish kroner at the exchange rate at the date of the transaction.

Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated into Danish kroner at the exchange rate at the balance sheet date. Realised and unrealised exchange gains and losses are recognised in the income statement as financial income/expenses.

### Income statement

#### Gross margin

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, the items 'Revenue', 'Cost of sale', 'Other external expenses' and 'Other operating income' are consolidated into one item designated 'Gross margin'.

#### Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the entity's core activities, including expenses relating to administration, etc.

#### Income from investments in group entities

The item includes dividend received from subsidiaries in so far as the dividend does not exceed the accumulated earnings in the subsidiary in the period of ownership.

#### Financial expenses

Financial expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

## 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Accounting policies - continued

### Skat

Der er i årsrapporten ikke afsat skat af årets resultat, da kommandisterne er skattepligtige af resultatet i kommanditselskabet.

### Balancen

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

### Tax

No provision has been made for tax for the year as limited partners include results from the limited partnership in their individual income statements.

### Balance sheet

#### Investments in group entities

Investments in subsidiaries are measured at cost. Dividends received which exceed the accumulated earnings in the subsidiary in the period of ownership are accounted for as a cost reduction.

#### Impairment of fixed assets

Intangible assets and property, plant and equipment are reviewed for impairment on an annual basis. Where there is indication of impairment, each individual asset or group of assets generating independent cash flows is tested for impairment. The carrying amount of impaired assets is reduced to the higher of the value in use and the net selling price (recoverable amount). Where an impairment loss is recognised on a group of assets, a loss is first allocated to goodwill and then to the other assets on a pro rata basis.

### Cash and cash equivalents

Cash comprises cash balances and bank balances.

### Liabilities

Financial liabilities are recognised on the raising of the loan at the proceeds received net of transaction costs incurred. Interest-bearing debt is subsequently measured at amortised cost, using the effective interest rate method. Borrowing costs, including capital losses, are recognised as financing costs in the income statement over the term of the loan.

Other liabilities are measured at net realisable value.

## 2. Usikkerhed om indregning og måling

### Recognition and measurement uncertainties

Der er betydelig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Realisation af kapitalandele i tilknyttede virksomheder er afhængig af tilknyttede virksomheders evne til på tilfredsstillende vis at realisere salg af grundstykker i Young City, Gdansk, Polen efter afslutning af vej- og infrastrukturprojekt.

The measurement of investments in group entities is subject to significant uncertainty. Realisation of investments in group entities depends on the success of these entities in selling land in Young City, Gdansk, Poland, after completion of the road and infrastructure project.

## 3. Kapitalandele

### Investments

	Retsform	Hjemsted	Ejerandel %	Egenkapital	Resultat
	<u>Legal form</u>	<u>Domicile</u>	<u>Interest (%)</u>	<u>Equity DKK</u>	<u>Profit/loss DKK</u>
<b>Dattervirksomheder</b>					
<b>Subsidiaries</b>					
BPTO Infra Sp. Z.o.o.	Sp. Z.o.o.	Poland	100,00	17.779.635	162.629
Kolonia Robotnicza Sp. Z.o.o.	Sp. Z.o.o.	Poland	100,00	62.821.223	-3.319.923
Stocznia Cesarska Zp. Z.o.o.	Sp. Z.o.o.	Poland	100,00	154.835.685	-1.846.359

## 4. Sikkerhedsstillelser

### Security for loans

Selskabets kapitalandele er stillet til sikkerhed for en af koncernens långivere.

The company's investments in group entities have been pledged as collateral for a group loan.

