



# Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation

Årsrapport 2014

Annual Report 2014

Hjemstedsadresse *Registered address*

Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation (BPT Secura A/S)  
Christian IX's Gade 2, 2nd floor  
DK-1111 Copenhagen K  
Denmark

Hovedkontor *Headquarters*

Christian IX's Gade 2, 2nd floor  
DK-1111 Copenhagen K  
Denmark

CVR-nr. *CVR no.*

26 80 17 61

Likvidator *Likvidator*

Advokat Søren Aamann Jensen

Revision *Auditors*

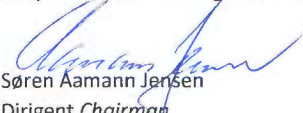
ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab  
Osvold Helmuths Vej 4  
Postboks 250  
DK-2000 Frederiksberg  
Denmark

## Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation

Årsrapport  
for 2014 (12 måneder)  
12. regnskabsår

*Annual report*  
for the year ended 31 December 2014  
(12 months)  
12th financial year

Godkendt på generalforsamlingen den 29. april 2015  
*Adopted at the annual general meeting of shareholders on 29 April 2015*

  
Søren Aamann Jensen  
Dirigent Chairman

*The English part of this parallel document in Danish and English is an unofficial translation of the original Danish text. In the event of disputes or misunderstandings arising from the interpretation of the translation, the Danish text will prevail.*

## Indhold Contents

Kort om BPT Secura A/S <i>BPT Secura A/S in Brief</i> .....	5
Bankforbindelser <i>Bankers</i> .....	6
Helejede dattervirksomheder <i>Wholly-owned subsidiaries of the group</i> .....	7
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i> .....	8
Den uafhængige revisors påtegning <i>Independent Auditor's Report</i> .....	9
Hoved- og Nøgletal <i>Key figures and ratios</i> .....	11
Definitioner på hoved- og nøgletal .....	12
<i>Definitions of Key Figures and Ratios</i> .....	13
Ledelsesberetning <i>Management Review</i> .....	14
Resultatopgørelse <i>Income Statement</i> .....	19
Balance <i>Balance Sheet</i> .....	21
Egenkapitalsopgørelse, Koncernen <i>Statements of Changes in Equity, Group</i> .....	23
Egenkapitalopgørelse, Selskabet <i>Statements of Changes in Equity, Company</i> .....	24
Pengestrømsopgørelse <i>Cash Flow Statement</i> .....	25
Noteindex <i>Index of notes</i> .....	26
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i> .....	27

## Kort om BPT Secura A/S

Hjemsted: Christian IX's Gade 2, 2 sal, 1111 København K

CVR-nr. 26 80 17 61.

Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation (selskabet) blev stiftet i København den 31. august 2002 og er underlagt dansk lovgivning.

Selskabets vedtægter blev registeret og offentliggjort den 31. august 2002. Selskabet er registeret i Erhvervsstyrelsen under CVR-nr. 26 80 17 61.

Samtlige selskabets 3 millioner aktier er ordinære aktier med en nominal værdi på DKK 100, som var fuldt indbetalt pr. 31. december 2014. Dattervirksomhederne havde ingen aktier i selskabet pr. 31. december 2014. Selskabet ejer ingen egne aktier.

Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation er øverste moderselskab og har den bestemmende indflydelse i koncernen, som omfatter selskabet og dets dattervirksomheder (koncernen). Selskabets eneste formål er at foretage investeringer i fast ejendom med henblik på at opnå resultater af investeringsforvaltningen til gavn for investorerne under hensyntagen til de risici, disse løber.

Koncernregnskabet for regnskabsåret 2014 blev vedtaget af likvidator den 10. april 2015. Koncernregnskabet vil blive fremlagt på den ordinære generalforsamling den 29. april 2015.

Den seneste ordinære generalforsamling blev afholdt den 29. april 2014 i København.

## BPT Secura A/S in Brief

Registered address: Christian IX's Gade 2, 2nd floor, DK-1111 Copenhagen K.

Central Business Registration no (CVR no.) 26 80 17 61.

*Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation (the Company) was incorporated in Copenhagen in the Kingdom of Denmark on 31 August 2002 and acts in accordance with the laws of the Kingdom of Denmark.*

*The Articles of Association (the Articles) were registered and published on 31 August 2002. The Company is registered with the Danish Business Authority (Erhvervsstyrelsen) in Copenhagen, Denmark, under CVR no. 26 80 17 61.*

*All three million shares of the Company are ordinary shares with a par value of DKK 100 each and were fully paid-in at 31 December 2014. Subsidiaries did not hold any shares in the Company at 31 December 2014. The Company owns no treasury shares.*

*Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation is the ultimate parent and controlling entity of the group comprising the Company and its subsidiaries (the Group). The exclusive objective of the Company is to invest in real estate in order to provide its investors with the benefit of the outcome of the management of its assets in consideration of the risk which they incur.*

*The consolidated financial statements for the year ended 31 December 2014 were adopted by a resolution of the liquidator on 10 April 2015. The consolidated financial statements will be presented to the annual general meeting of shareholders on 29 April 2015.*

*The last annual general meeting of shareholders was held on 29 April 2014 in Copenhagen, Denmark.*

## Bankforbindelser *Bankers*

AB SEB bankas  
Gedimino pr. 12  
LT-01103 Vilnius  
Litauen (*Lithuania*)

## Helejede dattervirksomheder *Wholly-owned subsidiaries of the Group*

Baltic Property Trust Secura UAB  
Gyneju 16  
LT-01109 Vilnius  
Litauen (*Lithuania*)

BPTS Europa UAB  
Gyneju 16  
LT-01109 Vilnius  
Litauen (*Lithuania*)

Baltic Property Trust Secura Latvia SIA  
Kalku 15  
LV-1050 Riga  
Letland (*Latvia*)  
blev solgt i november 2014 / *was sold in November 2014*

Juglas Projekts SIA  
Kalku 15  
LV-1050 Riga  
Letland (*Latvia*)  
blev solgt i januar 2014 / *was sold in January 2014*

Wenden Baltika SIA  
Kalku 15  
LV-1050 Riga  
Letland (*Latvia*)

Seimyniskiū Verslo Centras UAB  
Gyneju 16  
LT-01109 Vilnius  
Litauen (*Lithuania*)  
blev solgt i oktober 2014 / *was sold in October 2014*

MNB Nams SIA  
Kalku 15  
LV-1050 Riga  
Letland (*Latvia*)  
blev likvideret i november 2014 / *was liquidated in October 2014*

## Likvidators erklæring

Likvidator har i dag godkendt årsrapporten for Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation for regnskabsåret 2014.


Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Det er likvidators opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

Ledelsesberetningen indeholder efter likvidators opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater, pengestrømme og finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. april 2015



Likvidator *Liquidator*

Advokat Søren Aamann Jensen

## Liquidator's Statement

*The liquidator has today approved the annual report of Baltic Property Trust Secura A/S in liquidation for the financial year 2014.*

*The annual report has been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU and additional Danish disclosure requirements in the Danish Financial Statements Act.*

*It is liquidator's opinion that the consolidated financial statements and the parent company financial statements give a true and fair view of the Group's and the Parent Company's financial position at 31 December 2014 and of the results of the Group's and the Parent Company's operations and cash flows for the financial year 1 January – 31 December 2014.*

*Further, in liquidator's opinion, the Management's review gives a fair review of the development in the Group's and the Parent Company's operations and financial conditions, the results of the Group's and the Parent company's operations and financial position as well as a description of the most significant risks and uncertainty factors that the Group and the Parent Company are facing.*

*I recommend that the annual report is approved at the annual general meeting.*

*Copenhagen, 10 April 2015*

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Independent Auditors' Reports*

### **Til kapitalejerne i Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation**

#### **Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Baltic Property Trust A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014. Koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

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

### **To the shareholders of Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation**

#### ***Independent auditors' report on the consolidated financial statements and the parent company financial statements***

*We have audited the consolidated financial statements and the parent company financial statements of Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation for the financial year 1 January – 31 December 2014. The consolidated financial statements and the parent company financial statements comprise income statement, statement of comprehensive income, balance sheet, statement of changes in equity, cash flow statement and notes, including a summary of significant accounting policies for the Group as well as for the parent company. The consolidated financial statements and the parent company financial statements are prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU and additional disclosure requirements in the Danish Financial Statements Act.*

#### ***Management's responsibility for the consolidated financial statements and the parent company financial statements***

*Management is responsible for the preparation of consolidated financial statements and parent company financial statements that give a true and fair view in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU and additional disclosure requirements in the Danish Financial Statements Act and for such internal control that Management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements and parent company financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.*

#### ***Auditors' responsibility***

*Our responsibility is to express an opinion on the consolidated financial statements and the parent company 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 as to whether the consolidated financial statements and the parent company financial statements are free from material misstatement.*

*An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements and the parent company financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgement, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements and the parent company financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the Company's preparation of consolidated financial statements and parent company 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*

omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i 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 koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

*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 consolidated financial statements and the parent company financial statements.*

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

*Our audit has not resulted in any qualification.*

### **Opinion**

*In our opinion, the consolidated financial statements and the parent company financial statements give a true and fair view of the Group's and the Parent Company's financial position at 31 December 2014 and of the results of the Group's and the Parent Company's operations and cash flows for the financial year 1 January – 31 December 2014 in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU and additional disclosure requirements in the Danish Financial Statements Act.*

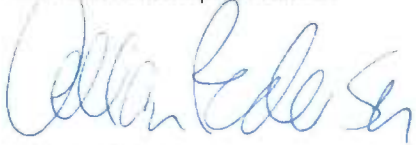
### **Statement on the Management's review**

*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 consolidated financial statements and the parent company financial statements. On this basis, it is our opinion that the information provided in the Management's review is consistent with the consolidated financial statements and the parent company financial statements.*

København, den 10. april 2015 *Copenhagen, 10 April 2015*

**ERNST & YOUNG**

Godkendt Revisionspartnerselskab



Allan Pedersen  
Statsaut. revisor

*State Authorised Public Accountant*



Kaare K. Lendorf  
Statsaut. revisor

*State Authorised Public Accountant*

## Hoved- og Nøgletal *Key figures and ratios*

DKK mio.	(in DKK millions if not indicated otherwise)	2010	2011	2012	2013	2014
Lejeindtægter, netto	Net rental income	56,3	52,7	54,1	36,7	19,7
Administrationsomkostninger	Administrative expenses	(7,0)	(8,8)	(10,3)	(9,7)	(9,9)
Værdiregulering, netto	Value adjustment, net	(16,9)	(67,8)	(223,8)	12,1	(25,0)
Resultat af primær drift (EBIT)	Operating profit/(loss) (EBIT)	32,9	(22,4)	(179,4)	38,6	(14,1)
Finansielle poster	Net financial expenses	(19,1)	(17,3)	(14,1)	(16,1)	(2,4)
Skat	Income tax	(1,5)	2,9	18,8	(7,8)	(0,3)
Årets resultat	Net profit/(loss) for the year	12,3	(36,8)	(174,7)	14,7	(16,7)
Gennemsnitlig aktiekapital	Average share capital	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0
Afkastningsgrad på indbetalt aktiekapital efter skat (%)	Return on paid-in share capital after tax (%)	4,1	(12,3)	(58,2)	4,9	(5,6)
Gennemsnitlig egenkapital	Average equity	584,1	570,6	465,0	376,3	342,4
Egenkapitalforrentning efter skat (%)	Return on equity after tax (%)	2,1	(6,4)	(37,6)	3,9	(4,9)
Udloddet udbytte	Dividends distributed	-	-	-	30,0	50,0
Udbytte pr. aktie (%)	Dividend per share (%)	-	-	-	10,0	16,7
Indre værdi pr. aktie (NAV)	NAV (net asset value) per share (DKK)	196,7	183,7	126,3	124,5	103,7
Bogført værdi, investeringer <sup>1</sup>	Investment property, book value <sup>1</sup>	1.049	988	658	372	284
Porteføljestørrelse (bruttokvm.) <sup>1</sup>	Portfolio size (gross sq. m) <sup>1</sup>	97.391	97.391	88.755	39.189	27.884
Bogført værdi (DKK pr. m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Book value (DKK per sq. m) <sup>1</sup>	10.768	10.149	7.419	9.492	10.193
Gældsforpligtelser i alt, ultimo	Total liabilities at year-end	505,4	473,8	412,4	175,6	159,9
Egenkapital, ultimo	Total equity at year-end	590,1	551,1	378,9	373,6	311,2
Gældsandel	Debt / equity ratio	0,86	0,86	1,09	0,47	0,51
Direkte afkast (%)	Net yield (%)	7,6	7,1	7,5	7,6	5,8
Gennemsnitlig udlejningsprocent (%)	Average occupancy rate (%)	84	91	94	96	94
Rentedækning	Interest service coverage ratio	2,6	2,7	3,4	4,9	5,2

For definitioner på hoved- og nøgletal se side 12-13. *See page 12-13 for definitions of key figures and ratios.*

1. Tallene opfatter også investeringsejendomme klassificeret som aktiver bestemt for salg  
*The figures include also investment properties classified as assets held for sale.*

## Definitioner på hoved- og nøgletal

Gennemsnitlig aktiekapital	Gennemsnitlig vægtet aktiekapital for perioden
Afkastningsgrad på indbetalt aktiekapital (efter skat) (%)	$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gennemsnitlig aktiekapital}}$
Gennemsnitlig egenkapital	Gennemsnitlig aktiekapital + gennemsnitlig overført resultat (ekskl. foreslået udbytte samt andre reserver)
Egenkapitalforrentning (efter skat) (%)	$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Udbytte pr. aktie (%)	$\frac{\text{Foreslået udbytte} * 100}{\text{Gennemsnitligt antal aktier for perioden}}$
Bogført værdi, investeringer	Investeringsejendomme, ultimo
Porteføljestørrelse	Ejendommens samlede areal, ekskl. grundareal
Bogført værdi pr. m <sup>2</sup>	$\frac{\text{Bogført værdi, investeringer}}{\text{Porteføljestørrelse}}$
Gældsandel	$\frac{\text{Gældsforpligtelser i alt, ultimo}}{\text{Egenkapital i alt, ultimo}}$
Indre værdi	$\frac{\text{Egenkapital i året i alt, ultimo}}{\text{Antal aktier, ultimo}}$
Årlig afkastprocent (%)	$\frac{(\text{Indre værdi 2014} - \text{indre værdi 2013} + \text{udloddet udbytte i 2014}) * 100}{\text{Indre værdi 2013}}$
Direkte afkast (%)	$\frac{\text{Nettleje i året} * 100}{\text{Ejendommens gennemsnitlige anskaffelsessum i året}}$
Gennemsnitlig udlejningsprocent (%)	$\frac{\text{Gennemsnitlig størrelse på de lejede lokaler} * 100}{\text{Gennemsnitlig størrelse på udlejningslokaler i alt}}$
Rentedækningsgrad	$\frac{\text{EBIT (ekskl. værdiregulering) + finansielle indtægter}}{\text{Renteudgifter}}$
Likvidetsgrad	$\frac{\text{Kortfristede aktiver}}{\text{Kortfristet gæld}}$

## Definitions of Key Figures and Ratios

Average share capital	Average weighted share capital for the period
Return on paid-in share capital (after tax) (%)	$\frac{\text{Net profit for the year} * 100}{\text{Average share capital}}$
Average equity	Average share capital + average retained earnings (excluding proposed dividends and other reserves)
Return on equity (after tax) (%)	$\frac{\text{Net profit for the year} * 100}{\text{Average equity}}$
Dividend per share (%)	$\frac{\text{Proposed dividends} * 100}{\text{Average number of shares for the period}}$
Investment book value	Investment property at the period-end
Portfolio size	Total area of the properties, not including land area
Book value per square metre	$\frac{\text{Investment book value}}{\text{Portfolio size}}$
Debt/ equity ratio	$\frac{\text{Total liabilities at period-end}}{\text{Total equity at the period-end}}$
NAV (net asset value)	$\frac{\text{Total equity at period-end}}{\text{Number of shares at the period-end}}$
Annual return rate (%)	$\frac{(\text{NAV 2014} - \text{NAV 2013} + \text{dividend paid in 2014}) * 100}{\text{NAV 2013}}$
Net yield (%)	$\frac{\text{Net rental income during the year} * 100}{\text{Property acquisition cost}}$
Average occupancy rate (%)	$\frac{\text{Average size of rented premises} * 100}{\text{Average size of total rentable premises}}$
Interest cover ratio	$\frac{\text{EBIT (excluding value adjustment)} + \text{financial income}}{\text{Interest expenses}}$
Current ratio	$\frac{\text{Current assets}}{\text{Current liabilities}}$

## Likvidators beretning

I løbet af 2014 blev to af de resterende fire ejendomme, som indgik i koncernen ved ved årets begyndelse, solgt. Ved årets slutning pågik der forhandlinger om salg af de to resterende ejendomme i forventning om, at disse ville blive solgt i første halvår af 2015.

Fonden trådte i likvidation i december 2014.

Fondens indre værdi faldt i forhold til året før hovedsageligt som følge af fald i værdien af Europa-shoppingcenteret. Værdifaldet oversteg driftsresultatet fra de ejendomme, som indgik i koncernen i årets løb. Indre værdi faldt derfor til DKK 103,74 pr. aktie efter indregning af udbytte på DKK 16,67 pr. aktie, som blev udbetalt i maj 2014. Fonden fortsatte sin salgskampagne i 2014 og solgte to ejendomme: Onninen-logistikejendommen i Kaunas (marts 2014) og Seimyniskiu Business Centre i Vilnius (oktober 2014).

De sidste to ejendomme var salgsmodne ved årets udgang. I december 2014 blev en købsaftale i relation til Deglava-shoppingcenteret i Riga underskrevet. Denne handel forventes endeligt gennemført ved udgangen af april 2015 som følge af aftale om genopbygning af ejendommen i overensstemmelse med den nyligt aftalte langfristede leasingaftale med hovedlejer. Salget af Europa-shoppingcenteret blev endeligt gennemført i marts 2015.

*Ejendommens kendte salgpris blev anvendt som værdi i årsregnskabet ved udgangen af 2014. Den aftalte salgpris for Deglava SC var desuden allerede kendt ved årets udgang og blev derfor anvendt som værdi for denne ejendom i årsregnskabet.*

Fonden realiserede et nettotab for året på DKK 16,7 mio., der hovedsageligt består af nettolejeindtægter på DKK 19,7 mio., som udlignes af tab på værdireguleringer af investeringsejendomme på DKK 25,0 mio. Andre hovedposter omfatter administrations-/konsulentonorarer på DKK 9,9 mio. og finansieringsomkostninger, netto, på DKK 2,4 mio.

Fondens gennemsnitlige direkte nettolejeafkast for 2014 faldt til 5,8 % (2013: 7,6 %), primært som følge af det lavere resultat i Europa SC's. De øvrige ejendomme fastholdte, generelt set, et stabilt resultat i 2014 i forhold til det forudgående år. Europa SC oplevede et væsentlig fald i nettolejeindtægterne som følge af en betydelig lejer, som drev detailvirksomhed inden for IT/elektronisk udstyr. Lejeren gik konkurs i begyndelsen af året, hvilket havde den uforudsete konsekvens, at der ikke kunne opkræves lejeindtægter. Det har taget det meste af året at finde en passende erstatning for de ledige lokaler, som inden længe vil blive omdannet til et fitnesscenter drevet af en prominent og professionel fitnessudbyder i Litauen. Fondens udlejningsprocent som sådan faldt til 93,6 % fra 94,9 % året før.

Ejendomsværdierne blev nedjusteret ved årets udgang, primært som følge af Europa SC, som blev solgt efter årets

## Liquidator's Review

*During 2014, two of the remaining four properties that were held at the beginning of the year were sold. At the end of 2014, the two remaining properties were being negotiated to be sold with the anticipation that they will have completed their sales in the first half of 2015.*

*The Fund was put into liquidator's hands in December of 2014.*

*Compared to the previous year, the Fund's NAV decreased mainly from the lower value of the Europa shopping centre. The reduction in value more than offset the operational profits derived from the properties held on hand during the year. The resultant NAV for the year decreased to DKK103.74/share after accounting for dividends of DKK16.67/share paid out in May 2014. During 2014, the Fund continued its sales campaign resulting in two properties being disposed of: Onninen logistics in Kaunas (March 2014) and the Seimyniskiu business centre in Vilnius (October 2014).*

*The two remaining properties were at a mature level of sales' negotiation by the end of the year. In December 2014, the sales-purchase agreement was finalized and signed in relation to the Deglava shopping centre in Riga. The closing of this deal is expected by the end of April 2015 as a result of the required agreement of reconstruction of the property in line with a newly agreed long-term lease agreement with the anchor tenant. The sale of the Europa shopping centre was completed in full in March 2015.*

*The known sales price of the property was used as the value for the financial statements at year-end 2014. Also, as the agreed sales price for Deglava SC was already known at year end it was therefore used as the value of that property for the financial statements.*

*The Fund recorded a net loss after tax of DKK 16.7 million in 2014 which is largely made up of net rental income of DKK 19.7 million which is offset by revaluation losses of DKK 25.0 million. Other main items include administration/consultant fees of DKK 9.9 million and net finance costs of DKK 2.4 million.*

*The average direct net rental yield achieved by the Fund in 2014 decreased to 5.8% (7.6% in 2013) mainly due to the diminished performance in Europa SC during the year. The other properties generally maintained stable performances during the year when compared to the previous year. Europa SC experienced a significant decrease in net rental income due to one large tenant which was operating an IT/electrical goods retail unit. The tenant bankrupted early in the year which resulted in the unforeseen inability to collect rental income. It has taken most of the year to find a suitable replacement for the vacated space which will shortly convert to a gym run by a prominent and professional fitness operator in Lithuania. The occupancy of the Fund as a whole decreased to 93.6% from 94.9% in the previous year.*

*The properties' values were adjusted downward at year end attributed mainly to the Europa SC, which was disposed*

udgang og værdiansat til den aftalte salgspris. Værdiansættelsen af Deglave SC ved årets udgang var baseret på den aftalte salgspris, som blev aftalt før regnskabsårets udgang. Dette salg forventes gennemført ultimo april 2015.

Ved årets udgang var værdien af fondens ejendomme fordelt på 89% i Litauen og 11% i Letland.

## FORRETNINGSUDVIKLING I 2014

De to ejendomssalg i 2014 omfattede Onninen-logistikcenteret i Kaunas og Seimyniskiu BC i Vilnius. Onninen blev solgt til en pris, der lå 18 % under den bogførte værdi i 2013 og 35 % under de oprindelige købsomkostninger. Over den totale ejertid har ejendommen givet et afkast på 9,2 % p.a., hvilket afspejler de konstante, solide pengestrømme fra driften af ejendommen. Seimyniskiu BC blev solgt til en pris, der lå 2% over den bogførte værdi i 2013, men 28% under de oprindelige købsomkostninger. Denne ejendoms investeringsafkast i ejerperioden var 7,7 % p.a.

Porteføljen bestod derfor ved årets udgang af to ejendomme til en værdi af DKK 284,2 mio. (EUR 38,2 mio.) og likvide beholdninger (herunder likvider) i fonden på DKK 177,8 mio. (EUR 23,9 mio.).

Koncernens afviklingsproces, som påbegyndtes i første halvår 2012, fortsatte i 2014. Aktionærerne besluttede på den ekstraordinære generalforsamling i december 2014 at lade moderselskabet træde i likvidation, hvilket var nødvendigt i henhold til selskabets vedtægter. Koncernens danske advokat, Søren Aaman Jensen fra Kromann Reumert i København, blev udpeget til likvidator pr. 18. december 2014.

## RESULTAT

Fonden realiserede et nettotab efter skat på 16,7 mio. kr. Nettolejeindtægterne på DKK 19,7 mio. svarer til et gennemsnitligt lejeafkast på 5,8 % på ejendommenes anskaffelsessum i forhold til 7,6 % året før.

Lejeindtægter blev primært drevet af, at den gennemsnitlige månedlige huslejesats steg fra DKK 84,4 pr. m<sup>2</sup> (EUR 11,3) i 2013 til DKK 88,5 pr. m<sup>2</sup> (EUR 11,9) i 2014. Dette skyldes primært, at to ejendomme med huslejesatser under gennemsnittet blev solgt i årets løb. Overordnet set faldt udlejningsprocenten fra 95,8 % i 2012 til 93,8 % i 2014.

### Aktiver solgt i 2014

Ejendom	Værdi (t.DKK)	Værdi (t.EUR)	Samlet afkast på ejendommen siden køb (% pr. år)
Onninen LC	9.691	1.300	9,2 %
Seimyniskiu BC	17.891	2.400	7,7 %

subsequent to year end and valued at agreed sales price. The Deglava SC valuation at year end was based on the agreed sale's price which was signed in contract before year end. The completion of that sale is expected by the end of April 2015.

At year end, the value of the Fund's properties was split with 89% of the value in Lithuania and 11% in Latvia.

## BUSINESS DEVELOPMENT IN 2014

The two disposals of property during 2014 were that of the Onninen logistics centre in Kaunas and the Seimyniskiu BC in Vilnius. Onninen was sold at a price which was 18% below its book value of 2013, and 35% less than its original acquisition costs. Nevertheless, the property over its entire holding period had made an overall investment return of 9.2% per annum, reflecting the constant healthy operational cash flow generated by the property. Seimyniskiu BC was sold at a price 2% above its book value of 2013, but 28% less than its original acquisition cost. Over its entire holding period it made an overall investment return of 7.7% per annum.

Accordingly, at year end, the portfolio consisted of 2 properties with a value of DKK 284.2 million (€ 38.2 million) and total cash (including cash equivalents) in the Fund of DKK 177.8 million (€ 23.9 million).

2014 continued the exit process of the Group which commenced in the first half of 2012. At the extraordinary general meeting of shareholders held in December 2014, the shareholders agreed to enter the Parent Company into formal liquidation which was necessary under the Company's articles. The Danish lawyer, Søren Aaman Jensen from Kromann Reumert law firm in Copenhagen was appointed liquidator of the Parent Company from 18<sup>th</sup> December 2014.

## FINANCIAL PERFORMANCE

The Fund recorded a net loss after tax of DKK 16.7 million. The net rental income of DKK 19.7 million represents an average rental yield of 5.8% on the properties' acquisition costs compared to 7.6% in the previous year.

In terms of the main drivers of the rental income, the average monthly rental rate increased from DKK 84.4 per sq.m (€ 11.3) in 2013 to DKK 88.5 per sq.m (€ 11.9) in 2014. This is mainly explained by the fact that two properties with lower than average rental rates in the portfolio were disposed of during the year. Overall occupancy decreased in 2014 from 95.8% in 2012 to 93.8%.

### Assets sold during 2014

Property	Value, DKK thousand	Value, EUR thousand	Overall return on the property since acquisition (% p.a.)
Onninen LC	9,691	1,300	9.2 %
Seimyniskiu BC	17,891	2,400	7.7 %

Årets resultat udgør et årligt afkast på -4,4 %. I gennemsnit har fondens årlige afkast siden stiftelsen ligget på 4,6 %. Fonden har i løbet af året udbetalt udbytte på DKK 16,67 pr. aktie (eller 16,67 % af aktiens pålydende værdi). Efter regulering for udbetalt udbytte var indre værdi ved årets udgang adskillige %-point lavere end ved udgangen af 2013, hvilket primært skyldes den lavere værdiansættelse af Europa SC. Indre værdi ved udgangen af 2014 udgør DKK 103,74 pr. aktie i forhold til DKK 124,5 pr. aktie ved udgangen af 2013.

Finansieringsomkostninger i 2014 var på niveau med 2013, da de vedrører det lån, der støttes af Europa SC. Der var ingen udestående gæld vedrørende de i årets løb solgte ejendomme. Fondens belåningsprocent var 46 % ved udgangen af 2014.

Den udestående gæld vedrørende Europa SC på DKK 129,6 mio. (EUR 17,5 mio.), der er en 1-årig kreditfacilitet, forfaldte oprindeligt i slutningen af januar 2015 men blev refinansieret i nogle få måneder forud for salget af ejendommen, og forfalder herefter i marts 2015.

#### **Administrations- og succeshonorarer**

Administrationshonorarsatsen, der betales til Northern Horizon Capital A/S, forblev 0,8 % p.a. af fondens gennemsnitlige bruttoaktivværdi.

Der blev ikke opkrævet eller afsat succeshonorarer i 2014. Der udløses succeshonorar, hvis fondens nettodriftsresultat før skat (NOPBT) er bedre end i 2008. Da NOPBT for 2014 er lavere end i 2008, udbetales der ikke succeshonorar i 2014.

## **EJENDOMSRAPPORT**

### **Letland**

Detailcentrene, Deglava SC i Riga, som har Rimi-supermarkedet som sin hovedlejer, fortsatte de meget fine resultater igennem 2014. Nettolejeafkastet på 10,5 % var fortsat højt som følge af de langfristede leasingkontrakter med hovedlejeren. Denne langfristede leasingkontrakt, som i al væsentlighed udløb i september 2014, er blevet erstattet af en ny langfristet leasingkontrakt på 10 + 5 år, som tillige er blevet forudaftalt med køber af bygningen. Der forudsættes i kontrakten, at der skal foregå visse former for ombygningsarbejde, herunder tagreparationer, som allerede er aftalt, og når alt sådant arbejde er godkendt - senest i april 2015 - kan salget af Deglava til køber endeligt gennemføres. Det faktiske ombygningsarbejde er den nye ejers ansvar.

Udlejningsprocenten forblev stabil i Deglava SC med et gennemsnit på 90,2 % i 2014.

*The final net loss for the year represents a -4.4% annual return rate. On average the annual return of the Fund since its inception decreased to 4.6% p.a. During the year the Fund paid out dividend of DKK 16.67/share (or 16.67% of par share value). After adjusting for this dividend, the NAV at year end was several points lower than the level at the end of 2013, which could be mainly put down to the lower valuation of Europa SC. The year-end NAV stands at DKK 103.74 per share (compared to DKK 124.5 per share at 2013 year-end).*

*Financing costs in 2014 were in line with the level in 2013 as they relate to the one loan which is backed by the Europa SC. The properties sold during the year did not have any debts attached. The loan-to-value ratio in the Fund was 46 % at 2014 year-end.*

*The outstanding debt on Europa SC of DKK 129.6 million (€ 17.4 million) being a one-year term facility was due to expire at the end of January 2015. The loan was refinanced for a few months until the disposal of the property and hence the loan was repaid in March 2015.*

#### **Management and performance fees**

*The management fee rate paid to Northern Horizon Capital A/S remained at 0.8% per annum of average gross asset value of the Fund.*

*No performance fees were accrued or charged to the Fund in 2014. A performance fee would only be payable if the net operating profit before tax ("NOPBT") of the Fund is increased from levels achieved in 2008. As NOPBT for 2014 remains lower than in 2008, no performance fee is payable for 2014.*

## **PROPERTY REPORT**

### **Latvia**

*The retail centres, Deglava SC in Riga, which houses the Rimi supermarket as its anchor, continued a very strong performance during 2014. Its net rental yield of 10.5% remained high as a result of the long-term lease contracts with the anchor tenant. This long-term contract which essentially expired in September 2014 has been replaced with a new long-term contract of 10 + 5 years which has been pre-agreed with the buyer of the building as well. The contract envisages certain refurbishments and roof reconstruction works which have been committed to and once all approvals of those works come through by no later than in April 2015, the closure of the sale of Deglava to the buyer should be completed. The actual reconstruction works will be the responsibility of the new owner of the property.*

*Occupancy remained stable at an average of 90.2% in 2014.*

## Litauen

Europa SC's økonomiske resultat faldt i 2014 som følge af den uventede tomgang fra en af de største lejere i 1. kvartal. Hovedlejerens langfristede leasingkontrakt blev også fornyet i årets løb, med en stærkt reduceret leje, men som er mere på linje med markedsforholdene. Den nye kontrakt med hovedlejer blev indgået for 10 + 10 år, og forudsætter en omfattende renovering og opgradering af lokalerne, som er ikke renoveret indenfor de sidste 10 år. Renoveringen blev påbegyndt ultimo 2014, og centeret forventes at genåbne i april 2015.

Disse forhold bidrog til den lavere nettoglejendtgægt og leje procent i 2014 i forhold til året inden. Begge forventes at ville stige i 2015, da der er indgået aftale med nye lejere om at overtage de ledige lokaler i den første del af 2015.

Nettoglejefkastet faldt i 2014 til 5,4 % fra 6,8 % i 2013. Den gennemsnitlige udlejningsprocent faldt til 93,6 % i året (94,9 % i 2013).

Europa SC er under alle omstændigheder fortsat højt vurderet hvad angår ejendommens langsigtede bæredygtighed og rentabilitet set i lyset af dens prominente beliggenhed i det nye centrale forretningskvarter i Vilnius og af, at den ligger tæt på de nye handelscentre. Ledelsen var meget aktiv i den sidste del af 2014 med hensyn til igen at markedsføre ejendommen, som derefter blev solgt i marts 2015. Salgsprisen var en smule højere end den uafhængige vurdering ved udgangen af 2014, og andre faktorer vedrørende den endelige handel, som omfattede en rabat vedrørende udskudt skat, gjorde slutteligt tiltrækkende for koncernen i forhold til andre bydere.

I perioden op til salget af Seimyniskiu BC i oktober forblev ejendommens resultat stabilt i 2014 sammenlignet med forrige år. Ejendommen blev solgt med et beregnet nettogennemsnitsafkast på 7,7 % p.a. fra anskaffelsestidspunktet og indtil afhændelsen.

Onninen-distributionscenteret blev solgt i 1. kvartal 2014 med et beregnet nettogennemsnitsafkast på 9,2 % p.a. fra anskaffelsestidspunktet og indtil afhændelsen.

### Forventninger til 2015 og opdatering på afvikling

Moderselskabet trådte i likvidation i december 2014. Hensigten er at likvidere moderselskabet og udbetale provenuet til aktionærene snarest muligt. Da moderselskabet har betydelige likvide beholdninger ved årets udgang (og yderligere midler som følge af salget af Europa SC i marts 2015), er det hensigten at begynde udlodningen af likvidationsprovenuet så tidligt som i 2. kvartal 2015. For at gøre dette må det imidlertid sikres, at likvidationen kan gennemføres inden for kalenderåret 2015, da førtidig udlodning af likvidationsprovenu ellers skal behandles som en udlodning af udbytte i henhold til dansk konkurslovgivning. Et likvidationsprovenu, der klassificeres som udbytte, vil for mange aktionærer være skattepligtigt.

## Lithuania

*In 2014, Europa SC's financial performance decreased due to the unexpected vacancy by one the large tenants during Q1. The main anchor grocer tenant's long term lease agreement was also renewed during the year with a reduced rental rate but more in line with current market conditions. The new contract was with the anchor tenant was made for 10 +10 years and envisages a major overhaul and upgrade of their premises which had not changed for the past 10 years. The upgrade commenced in the later part of 2014 and re-opening of the store is expected in April 2015.*

*These factors contributed to the weaker net rental income and occupancy in 2014 compared to the previous year. These are expected to improve during 2015 as new tenants have been contracted to take up the vacancies in the first part of 2015.*

*The property's average net rental yield decreased to 5.4% (compared to 6.8% in 2013). Average occupancy decreased to 93.6% for the year (94.9% in 2013).*

*In any event, Europa SC continues to be highly regarded in respect to its long-term sustainability and profitability, given its prominent position in the new central business district of Vilnius and its proximity to newly built commercial centres. Management had been very active in the last part of 2014 in re-marketing the property for sale with the result of a completed disposal of the property in March 2015. The price of disposal was slightly above the independent appraisal at end 2014 and other factors in the final deal with the buyer which included discounts on the deferred tax component, made the sale quite appealing in the end for Secura, compared to other bidders.*

*Up until the sale of Seimyniskiu BC in October 2014, its performance remained stable during 2014 compared to the previous year. The property was sold with a calculated net average return of 7.7% per annum from the time of acquisition until its disposal.*

*The Onninen distribution centre was sold in Q1 2014 with a calculated net average return of 9.2% per annum from the time of acquisition until its disposal.*

### Outlook for 2015 and update of exit

*The Parent Company went into formal liquidation in December 2014. The intention is to completely liquidate the Parent Company and return all proceeds to the shareholders as soon as possible. As the Parent Company had substantial levels of cash at year end (and further increases due to the sale of Europa SC in March 2015), it is intended to commence distribution of liquidation proceeds as early as Q2 2015. However, to do so, it must be ensured that the liquidation can be completed within the 2015 calendar year otherwise, under Danish liquidation rules, any early liquidation distributions shall be treated as dividends. For many shareholders, liquidation proceeds being classified as dividends will be treated as taxable.*

De fire primære transaktioner, der skal gennemføres inden likvidationen, er:

1. Salg af Europa og dets litauiske holdingselskab (sket i marts 2015)
2. Salg af Deglava SC og dets lettiske holdingselskab (forventes sket ultimo april 2015)
3. Afgørelse af de udestående skattetvister, som selskabet har med de danske skattemyndigheder. Højesteretsdommen i denne sag faldt ikke ud til Securas fordel, og Secura vil derfor ikke anke sagen, men i stedet lukke sagen, så snart det er muligt.
4. Modtagelse af endelig skattekvittance fra de danske skattemyndigheder

Alle disse transaktioner gennemføres systematisk i løbet af 2015.

### Risikoforhold

Den økonomiske vækst i alle tre baltiske lande er fortsat god i sammenligning med resten af EU. Prognoserne for 2015 er muligvis en smule dårligere end for 2014, men er stadig positive med økonomiske vækstrater på omkring 2,5 %-2,6 % i Letland og Litauen. Litauen blev en del af eurozonen pr. 1. januar 2015. Letland og Estland var i forvejen en del af eurozonen. Som følge af bedre økonomiske forhold og eurozonens stabilitet er ejendomsmarkedet i de baltiske lande også forbedret i forhold til niveauet i de seneste år og forventes fortsat at udvise vækst.

### Finansieringsrisici

Ved årets udgang vedrørte fondens eneste finansieringsforpligtelser Europa SC. Sammen med fondens resterende ejendomsportefølje udgør dette en belåningsprocent på kun 46%. Eftersom Europa SC og dets holdingselskab blev afhændet i marts 2015, overgik fondens finansieringsrisiko til køber. Efter salget af Europa SC har fonden ingen yderligere udestående lån.

### Opsummering

Ni af fondens oprindelige 11 ejendomme var blevet solgt ved udgangen af 2014.

Som en begivenhed efter balancedagen blev Europa SC allerede solgt i marts 2015, og salget af den resterende ejendom, Deglava SC i Riga, forventes endeligt gennemført i april 2015.

Likvidationen af moderselskabet blev formelt indledt i december 2014, og denne proces vil være endeligt afsluttet, når alle ejendommene er solgt og de danske skattespørgsmål i holdingselskabet er løst. Dette forventes at ske i andet halvår 2015.

Koncernens indre værdi (med fradrag af udbytte) blev nedjusteret i forhold til sidste år, primært som følge af nedjusteringen af værdien af Europa SC. Årets indre værdi faldt derfor til DKK 103,74 pr. aktie efter indregning af udbytte på DKK 16,67 pr. aktie, som blev udbetalt i maj 2014.

*The 4 main issues that need to be settled before liquidation can be completed are as follows:*

1. *Sale of Europa and its Lithuanian holding company (done in March 2015)*
2. *Sale of Deglava SC and its Latvian holding company (expected by end of April 2015)*
3. *Finalisation of the outstanding tax disputes that the Parent Company has with the Danish Tax Authorities. The High Court ruling on this case was negative for Secura and as a result, Secura will not further challenge the case and instead close the issue as soon as practicable.*
4. *Receiving final tax clearance from Danish tax authorities*

*All these issues are systematically being resolved during 2015.*

### Risks

*The economies of all three Baltic States have continued with their growth when compared with the rest of the EU. The forecasts for 2015 may be slightly diminished from the previous year but are still favorably positive with economic growth rates forecast in the range of 2.5-2.6% in Latvia and Lithuania. Lithuania successfully joined the Eurozone from 1<sup>st</sup> January 2015. Latvia and Estonia had previously joined the Eurozone. As a result of stable economic conditions and Eurozone stability, the real estate sector in the Baltics has also further improved and is expected to continue growth.*

### Financing risks

*By the end of 2014, the only financing debt in the Fund relates to Europa SC. Across the Fund's remaining portfolio of property, this represented a loan-to-value of just 46%. As Europa SC and its holding company was sold in March 2015, so too the financing risk to the Fund passed onto the buyer. No other outstanding loan amount remained in the Fund after the Europa disposal.*

### Summary

*By the end of 2014, 9 of the original 11 properties of the Fund had been sold.*

*As a post-balance date event, Europa SC had already been sold in March 2015 and the sale of remaining property, Deglava SC in Riga, is expected to be finally closed in April 2015.*

*The liquidation of the Parent Company formally commenced in December 2014 and the process will be completed once all properties are sold and the Danish tax issues in the holding company are resolved. This is expected in the second half of 2015.*

*The Group's NAV (after dividends) was adjusted downward from the previous year mainly due to the downward adjustment in the value of Europa SC. The resultant NAV for the year decreased to DKK103.74/share after accounting for dividends of DKK16.67/share paid out in May 2014.*

# Resultatopgørelse *Income Statement*

Noter		Koncern Group		Selskab Company		
Notes	DKK '000	2014	2013	2014	2013	
3	Lejeindtægter	<i>Rental income</i>	33.618	57.574	-	-
4	Driftsomkostninger	<i>Cost of rental activities</i>	(13.903)	(20.869)	-	-
	<b>Lejeindtægter, netto</b>	<b><i>Net rental income</i></b>	<b>19.715</b>	<b>36.705</b>	-	-
13	Værdiregulering af investeringsejendomme	<i>Value adjustment of investment property</i>	(24.990)	12.093	-	-
7	Administrationsomkostninger	<i>Administrative expenses</i>	(9.913)	(9.734)	(4.440)	(6.025)
	Gevinst/tab på salg af investeringsejendomme	<i>Gain / loss on disposal of investment properties</i>	1.063	(511)	-	-
8	Gevinst ved salg af kapitalandele i dattervirksomheder	<i>Gain / loss on disposal of subsidiaries</i>	-	-	26.428	-
	Andre driftsaktiviteter, netto	<i>Other operating activity, net</i>	68	11	-	-
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b><i>Operating profit / (loss)</i></b>	<b>(14.057)</b>	<b>38.564</b>	<b>21.988</b>	<b>(6.025)</b>
	Værdiforringelse af kapitalandele i og lån til dattervirksomheder	<i>Impairment of investments in subsidiaries and loans to subsidiaries</i>	-	-	(14.227)	(27.440)
9	Finansielle indtægter	<i>Financial income</i>	212	931	50.038	53.336
10	Finansielle omkostninger	<i>Financial expenses</i>	(2.569)	(17.063)	(311)	(669)
	<b>Resultat før skat</b>	<b><i>Profit / (loss) before tax</i></b>	<b>(16.414)</b>	<b>22.432</b>	<b>57.488</b>	<b>19.202</b>
11	Selskabsskat	<i>Income tax expenses</i>	(303)	(7.775)	(1.845)	986
	<b>Årets resultat</b>	<b><i>Net profit / (loss) for the year</i></b>	<b>(16.717)</b>	<b>14.657</b>	<b>55.643</b>	<b>20.188</b>

De tilhørende noter på side 27-62 udgør en integreret del af koncern- og årsregnskabet.

*The accompanying notes on pages 27-62 are an integral part of the consolidated financial statements and the parent company's financial statements.*

# Totalindkomstopgørelse

## Statement of comprehensive income

Noter		Koncern Group		Selskab Company		
Notes	DKK '000	2014	2013	2014	2013	
<b>Årets resultat</b>		<b>Net profit/(loss) for the year</b>	<b>(16.717)</b>	<b>14.657</b>	<b>55.643</b>	<b>20.188</b>
<b>Anden totalindkomst reklassificeret til resultat-opgørelsen i efterfølgende perioder</b>		<b>Other comprehensive income to be reclassified to profit or loss in subsequent periods</b>				
Valutakursregulering af dattervirksomheder		Exchange differences on translation of foreign operations	4.255	(564)	-	-
Regulering af sikringsinstrumenter		Net movement on cash flow hedges	128	11.596	-	-
Skat af anden totalindkomst		Tax on other comprehensive income	(19)	(1.082)	-	-
			<b>4.364</b>	<b>9.950</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Anden totalindkomst ikke reklassificeret til resultat-opgørelsen i efterfølgende perioder</b>		<b>Other comprehensive income not to be reclassified to profit or loss in subsequent periods</b>				
				-		-
<b>Årets totalindkomst i alt</b>		<b>Total comprehensive income</b>	<b>(12.353)</b>	<b>24.607</b>	<b>55.643</b>	<b>20.188</b>
Tilskrives aktionærer i Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation		Attributable to shareholders of Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation	(12.353)	24.607	55.643	20.188
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		<b>Proposed distribution of profit</b>				
Overført resultat		Retained earnings			55.643	20.188
<b>Disponeret i alt</b>		<b>Total distribution of profit</b>			<b>55.643</b>	<b>20.188</b>

De tilhørende noter på side 27-62 udgør en integreret del af koncern- og årsregnskabet.

The accompanying notes on pages 27-62 are an integral part of the consolidated financial statements and the parent company's financial statements.

# Balance *Balance Sheet*

pr. 31. december      *at 31 December*

Noter <i>Notes</i>	DKK '000	Koncern Group		Selskab Company	
		2014	2013	2014	2013
	<b>Aktiver</b>	<b>Assets</b>			
	<b>Langfristede aktiver</b>	<b>Non-current assets</b>			
	Kapitalandele i				
14	dattervirksomheder	<i>Investments in subsidiaries</i>	-	-	-
15	Lån til dattervirksomheder	<i>Loans to subsidiaries</i>	-	-	-
11	Udskudt skatteaktiv	<i>Deferred tax asset</i>	-	351	-
	<b>Langfristede aktiver</b>	<b>Non-current assets</b>	<b>-</b>	<b>351</b>	<b>-</b>
	<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>Current assets</b>			
	Tilgodehavender fra salg af				
17	tjenesteydelser	<i>Trade receivables</i>	-	4.128	-
18	Periodeafgrænsningsposter	<i>Prepayments</i>	523	1.029	523
19	Andre tilgodehavender	<i>Other receivables</i>	-	47	-
	Tilgodehavender hos	<i>Receivables from</i>			
20	dattervirksomheder	<i>subsidiaries</i>	-	-	25.363
0	Likvider	<i>Cash and cash equivalents</i>	121.815	166.646	121.815
			<b>122.338</b>	<b>171.850</b>	<b>147.701</b>
31	Aktiver bestemt for salg	<i>Assets held for sale</i>	348.756	376.915	156.203
	<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>Current assets</b>	<b>471.094</b>	<b>548.765</b>	<b>303.904</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>Total assets</b>	<b>471.094</b>	<b>549.116</b>	<b>303.904</b>
					<b>295.637</b>

De tilhørende noter på side 27-62 udgør en integreret del af koncern- og årsregnskabet.

*The accompanying notes on pages 27-62 are an integral part of the consolidated financial statements and the parent company's financial statements.*

# Balance *Balance Sheet*

pr. 31. december      *at 31 December*

Noter Notes	DKK '000	Koncern Group		Selskab Company	
		2014	2013	2014	2013
	<b>Passiver</b>	<b>Equity and liabilities</b>			
22	Aktiekapital	300.000	300.000	300.000	300.000
22	Andre reserver	(237)	(4.602)	-	-
	Overført resultat	11.459	78.157	659	(5.004)
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>311.222</b>	<b>373.555</b>	<b>300.659</b>	<b>294.996</b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>Non-current liabilities</b>			
11	Udskudt skat	-	19.524	-	-
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>-</b>	<b>19.524</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>Current liabilities</b>			
23	Gæld til kreditinstitutter	-	130.344	-	-
16	Afledte finansielle instrumenter	-	128	-	-
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	179	1.247	178	9
	Selskabsskat	1.800	13.145	1.800	-
	Periodeafgrænsningsposter	-	16	-	-
24	Anden gæld	1.267	2.982	1.267	632
		<b>3.246</b>	<b>147.862</b>	<b>3.245</b>	<b>641</b>
31	Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	156.626	8.175	-	-
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>159.872</b>	<b>156.037</b>	<b>3.245</b>	<b>641</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>159.872</b>	<b>175.561</b>	<b>3.245</b>	<b>641</b>
	<b>Passiver</b>	<b>Equity and liabilities</b>		<b>303.904</b>	<b>295.637</b>
		<b>471.094</b>	<b>549.116</b>		

De tilhørende noter på side 27-62 udgør en integreret del af koncern- og årsregnskabet.

*The accompanying notes on pages 27-62 are an integral part of the consolidated financial statements and the parent company's financial statements.*

# Egenkapitalsopgørelse, Koncernen

## Statements of Changes in Equity, Group

Koncernen Group DKK '000		Aktiekapital Share capital	Andre reserver Other reserves	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2013</b>	<b>Equity at 1 January 2013</b>	<b>300.000</b>	<b>(14.552)</b>	<b>93.500</b>	<b>378.948</b>
Årets resultat	Net profit/(loss) for the year	-	-	14.657	14.657
Valutakursreguleringer	Exchange adjustments	-	(564)	-	(564)
Regulering af sikringsreserve	Change in hedging reserve	-	11.596	-	11.596
Skat af anden totalindkomst	Tax on other comprehensive income	-	(1.082)	-	(1.082)
<b>Årets totalindkomst i alt for 2013</b>	<b>Total comprehensive income for 2013</b>	<b>-</b>	<b>9.950</b>	<b>14.657</b>	<b>24.607</b>
Udloddet udbytte	Distributed dividends	-	-	(30.000)	(30.000)
<b>Egenkapital pr. 31. december 2013</b>	<b>Equity at 31 December 2013</b>	<b>300.000</b>	<b>(4.602)</b>	<b>78.157</b>	<b>373.555</b>
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2014</b>	<b>Equity at 1 January 2014</b>	<b>300.000</b>	<b>(4.602)</b>	<b>78.157</b>	<b>373.555</b>
Årets resultat	Net profit/(loss) for the year	-	-	(16.717)	(16.717)
Valutakursreguleringer	Exchange adjustments	-	4.255	-	4.255
Regulering af sikringsreserve	Change in hedging reserve	-	128	-	128
Skat af anden totalindkomst	Tax on other comprehensive income	-	(19)	-	(19)
<b>Årets totalindkomst i alt for 2014</b>	<b>Total comprehensive income for 2014</b>	<b>-</b>	<b>4.364</b>	<b>(16.717)</b>	<b>(12.353)</b>
Udloddet udbytte	Distributed dividends	-	-	(49.980)	(49.980)
<b>Egenkapital pr. 31. december 2014</b>	<b>Equity at 31 December 2014</b>	<b>300.000</b>	<b>(238)</b>	<b>10.410</b>	<b>311.222</b>

De tilhørende noter på side 27-62 udgør en integreret del af koncern- og årsregnskabet.

The accompanying notes on pages 27-62 are an integral part of the consolidated financial statements and the parent company's financial statements.

# Egenkapitalopgørelse, Selskabet

## *Statements of Changes in Equity, Company*

Selskabet <i>Company</i> DKK '000		Aktiekapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2013</b>	<b><i>Equity at 1 January 2013</i></b>	<b>300.000</b>	<b>4.808</b>	<b>304.808</b>
Årets resultat	<i>Net profit/(loss) for the period</i>	-	20.188	20.188
<b>Årestotalindkomst i alt for 2013</b>	<b><i>Total comprehensive income for 2013</i></b>	<b>-</b>	<b>20.188</b>	<b>20.188</b>
Udloddet udbytte	<i>Distributed dividends</i>	-	(30.000)	<b>(30.000)</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december 2013</b>	<b><i>Equity at 31 December 2013</i></b>	<b>300.000</b>	<b>(5.004)</b>	<b>294.996</b>
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2014</b>	<b><i>Equity at 1 January 2014</i></b>	<b>300.000</b>	<b>(5.004)</b>	<b>294.996</b>
Årets resultat	<i>Net profit/(loss) for the period</i>	-	55.643	55.643
<b>Årets totalindkomst i alt for 2014</b>	<b><i>Total comprehensive income for 2014</i></b>	<b>-</b>	<b>55.643</b>	<b>55.643</b>
Udloddet udbytte	<i>Distributed dividends</i>	-	(49.980)	(49.980)
<b>Egenkapital pr. 31. december 2014</b>	<b><i>Equity at 31 December 2014</i></b>	<b>300.000</b>	<b>659</b>	<b>300.659</b>

De tilhørende noter på side 27-62 udgør en integreret del af koncern- og årsregnskabet.

*The accompanying notes on pages 27-62 are an integral part of the consolidated financial statements and the parent company's financial statements.*

# Pengestrømsopgørelse *Cash Flow Statement*

Noter Notes	DKK '000		Koncern Group		Selskab Company	
			2014	2013	2014	2013
		<b>Resultat før skat</b>	<b>(16.414)</b>	<b>22.432</b>	<b>57.488</b>	<b>19.202</b>
30		Regulering for ikke-kontante poster	30.473	4.569	(61.928)	(25.227)
30		Ændring i driftskapital	1.695	(4.122)	705	4.486
		<b>Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster og selskabsskat</b>	<b>15.755</b>	<b>22.879</b>	<b>(3.735)</b>	<b>(1.539)</b>
		Modtagne finansielle indtægter	197	261	848	13.447
		Betalte finansielle omkostninger	(2.181)	(6.844)	(311)	(1.199)
		Selskabsskat	(13.757)	(9.100)	(46)	82
		<b>Pengestrømme fra driftsaktiviteten</b>	<b>14</b>	<b>7.196</b>	<b>(3.244)</b>	<b>10.791</b>
		Salg af aktiviteter	(5.414)	242.380	47.906	-
		Tilgange på investeringsejendomme	-	(391)	-	-
		Salg af investeringsejendomme	62.007	116.905	-	-
		Udbytte modtaget fra datterselskaber	-	-	48.987	62.938
		Tilbagebetaling vedrørende lån til lejere	25	653	-	-
		<b>Pengestrømme fra investeringsaktiviteten</b>	<b>56.619</b>	<b>359.547</b>	<b>96.893</b>	<b>62.938</b>
		Modtagne forskud	(413)	(569)	-	-
		Tilbagebetaling af lån	(782)	(205.474)	-	-
		Ophør renteswaps	-	(9.472)	-	-
		Deponering i bank	-	1.582	-	-
		Udloddet udbytte	(49.980)	(30.000)	(49.980)	(30.000)
		<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten</b>	<b>(51.175)</b>	<b>(243.933)</b>	<b>(49.980)</b>	<b>(30.000)</b>
		<b>Årets pengestrøm</b>	<b>5.458</b>	<b>122.810</b>	<b>43.670</b>	<b>43.729</b>
		Valutakursreguleringers effekt på pengestrømme	4.609	47	-	-
		Likvide beholdninger reklassificeret til aktiver bestemt for salg	(54.898)	(1.071)	-	-
		<b>Årets pengestrøm</b>	<b>(44.831)</b>	<b>121.786</b>	<b>43.670</b>	<b>43.729</b>
		Likvider, primo	166.646	44.860	78.145	34.416
		<b>Likvider, ultimo</b>	<b>121.815</b>	<b>166.646</b>	<b>121.815</b>	<b>78.145</b>

De tilhørende noter på side 27-62 udgør en integreret del af koncern- og årsregnskabet.

*The accompanying notes on pages 27-62 are an integral part of the consolidated financial statements and the parent company's financial statements.*

Noteindex *Index of notes*

1	Anvendt regnskabspraksis	<i>Accounting policies</i>
2	Ny regnskabsregulering	<i>Issued standards and interpretations which have not yet come into effect</i>
3	Lejeindtægter	<i>Rental income</i>
4	Driftsomkostninger	<i>Cost of rental activities</i>
5	Personaleomkostninger og andre personalerelaterede omkostninger	<i>Staff and other staff-related expenses</i>
6	Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor	<i>Fees to auditors appointed at the general meeting</i>
7	Administrationsomkostninger	<i>Administrative expenses</i>
8		<i>Disposal of subsidiaries</i>
9	Finansielle indtægter	<i>Financial income</i>
10	Finansielle omkostninger	<i>Financial expenses</i>
11	Selskabsskat	<i>Income tax</i>
12	Foreslået og betalt udbytte	<i>Dividends proposed and paid</i>
13	Investeringsejendomme	<i>Investment property</i>
14	Kapitalandele i dattervirksomheder	<i>Investments in subsidiaries</i>
15	Lån til dattervirksomheder	<i>Loans to subsidiaries</i>
16	Afledte finansielle instrumenter	<i>Derivative financial instruments</i>
17	Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	<i>Trade receivables</i>
18	Periodeafgrænsningsposter	<i>Prepayments</i>
19	Andre tilgodehavender	<i>Other receivables</i>
20	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	<i>Receivables from subsidiaries</i>
21	Likvide beholdninger	<i>Cash and cash equivalents</i>
22	Aktiekapital og andre reserver	<i>Share capital and other reserves</i>
23	Gæld til kreditinstitutter	<i>Payables to credit institutions</i>
24	Anden gæld	<i>Other payables</i>
25	Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	<i>Security for loans and contingencies</i>
26	Nærtstående parter	<i>Related parties</i>
27	Risikostyringspolitikken	<i>Risk management policy</i>
28	Kapitalstyringspolitik	<i>Capital management policy</i>
29	Finansielle instrumenter	<i>Financial instruments</i>
30	Reguleringer for ikke-kontante poster og ændringer i driftskapitalen	<i>Adjustments for non-cash items and changes in working capital</i>
31	Aktiver bestemt for salg og forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	<i>Assets held for sale and liabilities regarding assets held for sale</i>
32	Efterfølgende begivenheder	<i>Subsequent events</i>

# Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

## 1 Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

### Generelt

Årsrapporten for Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation for 2014 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for mellemstore regnskabsklasse C virksomheder.

### Nye og ændrede standarder og fortolkninger

Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation har med virkning fra 1. januar 2014 implementeret:

- Ændring til IAS 27 Separate årsregnskaber
- Ændring til IAS 32 Finansielle instrumenter: Præsentation - Modregning af finansielle aktiver og finansielle forpligtelser
- Ændring til IAS 36 Værdiforringelse af aktiver
- Ændring til IAS 39 Finansielle Instrumenter: Indregning og måling
- IFRS 10 Koncernregnskaber
- IFRS 12 Oplysning om kapitalandele i andre virksomheder

Ingen af de nye standarder og fortolkningsbidrag har påvirket indregning og måling i 2014 og dermed heller ikke indtjening og udvandet indtjening pr. aktie.

### Ændring til IAS 27 Separate årsregnskaber

Som resultat af de nye standarder IFRS 10, IFRS 11 og IFRS 12, blev denne standard ændret, således at den indeholder regnskabs- og oplysningskrav for kapitalandele i dattervirksomheder, joint ventures og associerede virksomheder, når en virksomhed udarbejder separate årsregnskaber. Implementeringen af denne ændring havde ingen indvirkning på koncernregnskabet.

### Ændring til IAS 32 Finansielle instrumenter: Præsentation - Modregning af finansielle aktiver og finansielle forpligtelser

Ændringen afklarer betydningen af "har en juridisk ret til at modregne" samt afklarer anvendelsen af modregningskriterierne i IAS 32 på afregningssystemer (som fx centrale clearing-huses systemer), som anvender bruttoafregningsmekanismer, som ikke er samtidlige. Implementeringen af denne ændring havde ingen indvirkning på koncernregnskabet.

### Ændring til IAS 36 Værdiforringelse af aktiver

Denne ændring tilføjer nogle få yderligere oplysningskrav vedrørende dagsværdimålingen, når genindvindingsværdien er baseret på dagsværdien med fradrag af afhændelsesomkostninger og fjerner en utilsigtet

### General

The annual report of Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation for 2014 is presented in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) as adopted by the EU and additional Danish reporting requirements for reporting class medium size C-enterprises.

### New and amended standards and interpretations

Effective from 1 January 2014, Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation implemented:

- Amendment to IAS 27 Separate Financial Statements
- Amendment to IAS 32 Financial Instruments: Presentation - Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities
- Amendment to IAS 36 Impairment of Assets
- Amendment to IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement
- IFRS 10 Consolidated Financial Statements
- IFRS 12 Disclosures of Interests in Other Entities

None of the new standards and interpretations has affected the recognition and measurement in 2014 and, thus, not earnings and diluted earnings per share.

### Amendment to IAS 27 Separate Financial Statements

As a result of the new standards IFRS 10, IFRS 11 and IFRS 12 this standard was amended to contain accounting and disclosure requirements for investments in subsidiaries, joint ventures and associates when an entity prepares separate financial statements. The implementation of this amendment had no impact on the financial statements of the Group.

### Amendment to IAS 32 Financial Instruments: Presentation - Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities

This amendment clarifies the meaning of "currently has a legally enforceable right to set-off" and also clarifies the application of the IAS 32 offsetting criteria to settlement systems (such as central clearing house systems) which apply gross settlement mechanisms that are not simultaneous. The implementation of this amendment had no impact on the financial statements of the Group.

### Amendment to IAS 36 Impairment of Assets

This amendment adds a few additional disclosure requirements about the fair value measurement when the recoverable amount is based on fair value less costs of disposal and removes an unintended consequence of IFRS

konsekvens af IFRS 13- til IAS 36-oplysninger. Ændringen havde ingen indvirkning på koncernens finansielle stilling er resultat, og der er derfor ikke behov for yderligere oplysninger.

#### Ændring til IAS 39 Finansielle Instrumenter: Indregning og måling

Ændringen giver lempelse for ophør af regnskabsmæssig sikring, når indgåelsen af et nyt aftaleforhold for et afledt finansielt instrument, der er klassificeret som et sikringsinstrument, opfylder visse kriterier. Ændringen havde ingen indvirkning på koncernens finansielle stilling er resultat, og der er derfor ikke behov for yderligere oplysninger.

#### IFRS 10 Koncernregnskaber

IFRS 10 indfører en enkelt kontrolmodel, der finder anvendelse på alle virksomheder, herunder særlige virksomheder. De med IFRS 10 indførte ændringer betyder, at ledelsen skal foretage væsentlige vurderinger for at afgøre, hvilke virksomheder der er kontrollerede og således skal konsolideres af en modervirksomhed. IFRS 10 erstatter den del af IAS 27 Koncernregnskaber og separate årsregnskaber, der vedrører koncernregnskaber, og erstatter SIC 12 Konsolidering - Særlige virksomheder.

#### Præsentationsvaluta

Koncern- og årsregnskabet aflægges i danske kroner. De kurser, der er anvendt pr. 31. december 2014, er følgende:

Valuta(DKK / lokal valuta)	Periodens gennemsnitlige valutakurs	Ultimokurs
DKK / LTL	2.1590	2.1558
DKK / EUR	7.4547	7.4436

Medmindre andet fremgår, er samtlige værdier i regnskabet anført i hele tusinde kroner.

#### Generelt om indregning om måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen og selskabet, og aktivernes værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

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

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at

13 to IAS 36 disclosures. The amendment did not have any impact on the financial position or performance of the Group and also does not need any additional disclosures.

#### Amendment to IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement

The amendment provides relief from discontinuing hedge accounting when novation of a derivative designated as a hedging instrument meets certain criteria. The amendment did not have any impact on the financial position or performance of the Group and also does not need any additional disclosures.

#### IFRS 10 Consolidated Financial Statements

IFRS 10 establishes a single control model that applies to all entities, including special purpose entities. The changes introduced by IFRS 10 will require management to exercise significant judgment to determine which entities are controlled and, therefore, are required to be consolidated by a parent. IFRS 10 replaces the part of IAS 27 Consolidated and Separate Financial Statements related to consolidated financial statements and replaces SIC 12 Consolidation — Special Purpose Entities.

#### Presentation currency

The consolidated financial statements and the Parent company financial statements are presented in DKK. Exchange rates used at 31 December 2014 are as follows:

Currency (DKK / local currency)	Average exchange rate for the period	Exchange rate at year-end
DKK / LTL	2.1590	2.1558
DKK / EUR	7.4547	7.4436

Unless stated otherwise, all values in the financial statements are rounded to the nearest thousands of DKK.

#### Recognition and measurement in general

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the Group and the Company and the value of the assets can be measured reliably. Liabilities are recognised in the balance sheet when they are probable and can be measured reliably.

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described below for each annual report item.

In connection with recognition and measurement, both profits, losses and risks occurring before the annual report is presented, and which confirm or disconfirm conditions existing at the balance sheet date, are taken into consideration.

Revenue is recognised in the income statement when earned, including recognition of fair value adjustments of financial assets that are measured at fair value. Financial liabilities are measured at amortised cost. Furthermore, expenses incurred to achieve the earnings for the year,

opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler heraf som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn i resultatopgørelsen.

*impairment losses and provisions as well as reversal of these entries as a result of changed accounting estimates are recognised in the income statement.*

## Koncernregnskab

Koncernregnskabet omfatter selskabet, Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation, og alle datterselskaber, hvori selskabet direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Egenkapital og resultat vedrørende eventuelle minoritetsinteresser vises særskilt i koncernbalancen og koncernresultatopgørelsen.

## Consolidated financial statements

*The consolidated financial statements comprise the Company, Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation, and all subsidiaries in which the Company directly or indirectly holds more than 50 per cent of the voting rights or otherwise exercises a controlling influence. The equity and net income attributable to minority shareholders' interests, if any, are shown separately in the consolidated balance sheet and the consolidated income statement.*

Koncernregnskabet er baseret på selskabets og datterselskabernes årsrapporter og er udarbejdet ved en sammenlægning af ensartede regnskabsposter.

*The consolidated financial statements are prepared on the basis of the financial statements of the Company and its subsidiaries by combining financial statement items of a uniform nature.*

Koncerninterne mellemværender og transaktioner, herunder urealiserede gevinster og tab, elimineres ved konsolideringen.

*Intercompany balances and transactions, including unrealised profits and losses, are eliminated on consolidation.*

Virksomheder, der er erhvervet eller afhændet i årets løb, medtages i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet eller indtil salgstidspunktet, som er det tidspunkt, hvor selskabet opnår kontrol, hhv. det tidspunkt, hvor selskabets kontrol ophører. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede eller frasolgte virksomheder.

*Companies acquired or sold during the year are included in the consolidated financial statements from the date of acquisition or until the date of sale, being the date the Company obtains control and the date control ceases, respectively. Comparative figures are not adjusted for newly acquired or divested companies.*

Når investeringer i ejendomme sker ved overtagelse af et ejendomsselskab, foretages et konkret skøn af det overtagne, om der er tale om overtagelse af virksomheder eller køb af aktiver herunder om IFRS 3, Virksomhedssammenslutninger, eller IAS 40, investeringsejendomme, finder anvendelse.

*Provided that investment in properties is carried out by acquisition of a property company, a concrete estimation is performed of the acquired company as to whether it relates to an acquisition or purchase of assets and whether IFRS 3 "Business combinations" or IAS 40 "Investment property" applies.*

## Omregning af fremmed valuta

For hver af de rapporterende virksomheder i koncernen fastsættes en funktionel valuta. Den funktionelle valuta er den valuta, som benyttes i det primære økonomiske miljø, hvori den enkelte rapporterende virksomhed opererer. Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta.

## Foreign Currency Translation

*For each of the reporting companies of the Group a functional currency is determined. This functional currency is used in the primary financial environment in which each reporting company operates. Transactions in other currencies than the reporting currency are transactions in foreign currencies.*

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle aktiver og ikkemonetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles med udgangspunkt i historiske kostpriser og omregnes til transaktionsdagens kurs. ikke-monetære poster, som revurderes til dagsværdi, omregnes til valutakursen på revurderingstidspunktet.

*Transactions in foreign currencies are initially recorded in the functional currency rate ruling at the date of the transaction. Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated using the exchange rate at the balance sheet date. Exchange differences that arise between the rate of transaction date and the one in effect at the payment date or the balance sheet date respectively, are recognised in the income statement as financial income or expenses. Property, plant and equipment, intangible assets and non-monetary assets acquired in foreign currencies are measured on the basis of historical cost and translated applying the exchange rate at the transaction date. Non-monetary items reestimated at*

*fair value are translated applying exchange rates at the time of revaluation.*

Ved indregning i koncernregnskabet for virksomheder, der har en anden funktionel valuta end danske kroner (DKK), omregnes indtægter og omkostninger til kursen på transaktionstidspunktet. Hvis der ikke er betydelige valutakursudsving, omregnes indtægter og omkostninger imidlertid til gennemsnitlige valutakurser for året. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser.

*On recognition in the consolidated annual accounts of the companies whose reporting currency is not DKK, income and expenses are translated at exchange rates at the dates of the transactions. However, if there are no significant fluctuations in exchange rates, income and expenses are translated at average exchange rates for the year. Balance sheet items are translated using the exchange rates at the balance sheet date.*

Valutakursdifferencer opstået ved omregning af udenlandske virksomheders balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser indregnes direkte på egenkapitalen. Tilsvarende indregnes valutakursdifferencer, der er opstået som følge af ændringer, der er foretaget direkte i de udenlandske virksomheders egenkapital, ligeledes direkte på egenkapitalen.

*Exchange differences arising from the translation of foreign subsidiaries' balance sheet items at the beginning of the year at the balance sheet date exchange rates as well as out of the translation of income statements from average rates to the exchange rates at the balance sheet date are recognised directly in equity. Correspondingly, exchange differences arising as a result of changes made directly in the foreign companies' equity are also recognised in equity.*

## Resultatopgørelse

### Huslejeindtægter

Koncernen udlejer investeringsejendomme til lejere ved indgåelse af operationelle leasingaftaler.

## Income Statement

### Rental income

*The Group leases its buildings to customers under agreements that are classified as operating lease.*

Lejeindtægter i resultatopgørelsen omfatter opkrævet leje overfor lejere og indregnes på et lineært grundlag, med fradrag af eventuelle afgifter etc., over leasingperiodens uopsigelige periode.

*Rental income represents rents charged to customers and is recognised on a straight line basis, net of any sales taxes, over the lease period to the first break option.*

Indtægter fra refunderede omkostninger indregnes brutto og medtages i resultatopgørelsen, når selskabet ikke optræder som agent på tredjemænds vegne og alene opkræver provision. I andre tilfælde udgør omsætningen provisionerne.

*Expense reimbursement income is recognised on a gross basis and included in the income statement when the company is not acting as an agent on behalf of third parties, but only charges commissions for the collections. Otherwise, revenue is the commissions.*

### Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme

Gevinster eller tab ved salg af investeringsejendomme indregnes, når de med ejendomsretten forbundne væsentlige risici og fordele er overgået til køber, og koncernen ikke længere har kontrol med det solgte. Herudover skal beløbet kunne måles pålideligt, og det skal være tilstrækkeligt sandsynligt, at provenuet fra salget vil tilflyde koncernen.

### Gain/(loss) on disposal of investment properties

*Gain/(loss) from the sale of investment properties is recognised when the significant risks and rewards of ownership have been transferred to the buyer and no control over the sold item remains within the Group. Additionally, the amount must be measured reliably and it must be sufficiently probable that the proceeds from the sale will flow to the Group.*

### Omkostninger

Omkostninger periodiseres regnskabsmæssigt. Omkostninger indregnes i resultatopgørelsen, bortset fra dem, der opstår ved erhvervelsen af en investeringsejendom, og som aktiveres som en del af investeringsejendommenes kostpris. Driftsomkostninger omfatter omkostninger til opnåelse af lejeindtægter og omkostninger, der er afholdt i året til drift og vedligeholdelse af koncernens ejendomme.

### Expense recognition

*Expenses are accounted for on an accruals basis. Expenses are charged to the income statement, except for those incurred in the acquisition of an investment which are capitalised as part of the cost of investment. Operating expenses comprise costs incurred to earn rental revenue during the financial year and to cover operations and maintain investment properties.*

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Ændringer i dagsværdien af investeringsejendomme

### Value adjustments of investment properties

*Changes in the fair value of investment properties include*

omfatter periodens regulering til opgjort dagsværdi, jf. note om "investeringsejendomme". Gevinster og tab som følge af ændringer i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de opstår, under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

#### Administrationsomkostninger

i administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af koncernens og moderselskabets investeringsejendomme.

#### Udbytte af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte indregnes når aktionærernes ret til at modtage udbytte godkendes af generalforsamlingen.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af prioritetsgæld, og rentegodtgørelse i henhold til acontoskatteordningen.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører anden totalindkomst. Udskudt skat vedrørende anden totalindkomst indregnes direkte i egenkapitalen.

Ved beregningen af årets skat anvendes de på balancetidspunktet gældende skattesatser.

Hensættelse til udskudt skat indregnes i henhold til den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle på statusdagen imellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles ved anvendelse af de skattesatser og -regler i de pågældende lande, som – med udgangspunkt i gældende eller i realiteten gældende lovgivning på statustidspunktet – forventes at være gældende, når den udskudte skat bliver aktuel. Ændringer i udskudt skat som følge af ændrede skattesatser eller -regler indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder den skattemæssige værdi af fremførbare tab, indregnes i balancen til deres skønnede realisationsværdi, enten som en modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver i fremtidig positiv skattepligtig indkomst. Ved hvert statustidspunkt vurderes det, om det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive genereret tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne anvendes.

Udskudt skat vedrørende poster, der er indregnet direkte i egenkapitalen, indregnes i egenkapitalen og ikke i resultatopgørelsen. Udskudte skatteposter indregnes i forbindelse med den underliggende transaktion i enten anden totalindkomst eller direkte i egenkapitalen.

*the period's adjustment of the estimated fair value, see note "Investment property". Any gain or loss on a change in the fair value of investment properties is recognised in the income statement in the period in which it arises in the item "Value adjustment of investment property".*

#### *Administrative expenses*

*Includes expenses which are incurred during the year for management of the investment properties and the Group and the Company.*

#### *Dividends received from investments in subsidiaries*

*Dividends are recognized when shareholders' right to receive dividends is approved at the annual general meeting of shareholders.*

#### *Financial income and expenses*

*Financial income and expenses include interest income and expenses, capital gains and losses from debt and transactions in foreign currency and amortisation of mortgages, and interest allowances under the Tax Pre-payment Scheme.*

#### *Income tax*

*Tax for the year comprises current tax on the expected taxable income for the year and changes in deferred tax for the year less the portion attributable to other comprehensive income. Deferred tax regarding other comprehensive income is recognised directly in equity.*

*When calculating tax on taxable income for the year, the tax rates in effect at the balance sheet date are applied.*

*Deferred tax is recognised according to the liability method of all temporary differences between the carrying amounts and the tax-based value of assets and liabilities.*

*Deferred tax is measured by applying the tax rates and rules of the respective countries which -based on applicable, or in reality applicable, law at the balance sheet date -are expected to be in effect when deferred tax is triggered as current. Changes in deferred tax resulting from changed tax rates or rules are recognised in the income statement.*

*Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry-forwards, are recognised in the balance sheet at their estimated realisable value, either as a set-off against deferred tax liabilities or as net tax assets in future positive taxable income. At each balance sheet date, it is estimated whether it is likely that sufficient taxable income will be generated in future to utilise the deferred tax asset.*

*Deferred income tax relating to items recognized directly in equity is recognized in equity and not in the income statement. Deferred tax items are recognized in correlation to the underlying transaction either in other comprehensive income or directly in equity.*

## Balancen

### Materielle aktiver

Materielle aktiver omfatter investeringsejendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme ejet over en lang tidshorisont med det formål at opnå lejeindtægter og værdistigninger, og som ikke er anvendt primært til eget brug i de ordinære forretningsaktiviteter, og som ikke ejes med salg for øje.

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris tillagt købsomkostninger såsom stempelgebyrer, advokatsalærer mv. omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, fastsat af uafhængige vurderingsekspertter.

Dagsværdi opgøres med en afkastbaseret cashflow-model, hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi med et givet afkastkrav. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom med udgangspunkt i oplyste afkastkrav på sammenlignelige ejendomme i samme geografiske område. Afkastkravet oplyses af uafhængige vurderingsmænd.

Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorer) fastsættes ejendom for ejendom.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

Overførsler til eller fra investeringsejendomme sker udelukkende, hvis der er ændret anvendelse af ejendommen.

### Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsessummen og omkostninger direkte relateret til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Aktiverne afskrives lineært over de enkelte aktivers forventede brugstid, fastlagt således:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar – 3-4 år

## Balance Sheet

### Property, plant and equipment

Property, plant and equipment include investment property and fixtures and fittings, tools and equipment.

### Investment property

Investment property is properties held in the long term to earn rental income and for capital appreciation, which are not occupied substantially for usage in ordinary business activities and which are not held for sale.

Investment property is initially recorded at cost including acquisition costs such as transfer taxes and legal fees. Costs, adding new or improved qualities to an investment property compared to the date of acquisition, and which thereby improve the future yield of the property, are added to the cost as an improvement. Costs which do not add new or improved qualities to an investment property are expensed in the income statements under operating expenses.

After initial recognition, investment property is measured at fair value as determined by third party independent valuation experts.

Fair value is determined by means of a return-based cash flow model where future cash flows are discounted at present value with the required rate of return. The required rate of return is determined property by property based on observable required rates of return of comparable properties in the same geographical area. The required rate of return is determined by independent valuation experts.

The yield requirement (discount factor) is determined for each property.

Value adjustments are recognised in the income statement under the item "Value adjustment of investment property".

Transfers to, or from, investment property are made when and only when there is a change in use.

### Fixtures and fittings, tools and equipment

Fixtures and fittings, tools and equipment are measured at cost, less accumulated depreciation and impairment. Cost comprises the acquisition price and costs directly attributable to the acquisition until the time when the asset is ready to be put into operation.

Depreciation is provided on a straight-line basis over the following average estimated useful lives of the assets:

Fixtures, fittings, tools and equipment – 3-4 years.

The residual values and useful lives of the assets are

Aktivernes scrapværdi og brugstid revurderes og tilpasses om nødvendigt ved regnskabsårets afslutning.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver underkastes en nedskrivningstest, når begivenheder eller omstændigheder indikerer, at værdien muligvis ikke kan genindvindes.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under "Administrationsomkostninger".

Aktiver bestemt for salg og forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg omfatter langfristede aktiver og afhændelsesgrupper, som er bestemt for salg. Afhændelsesgrupper er en gruppe af aktiver, som skal afhændes samlet ved salg eller lignende i en enkelt transaktion. Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg er forpligtelser direkte tilknyttet disse aktiver, som vil blive overført ved transaktionen. Aktiver klassificeres som "bestemt for salg", når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg inden for 12 måneder i henhold til en formel plan frem for gennem fortsat anvendelse.

Aktiver eller afhændelsesgrupper, der er bestemt for salg, måles til den laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi på tidspunktet for klassifikationen som "bestemt for salg" eller dagsværdien med fradrag af salgsomkostninger. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som "bestemt for salg".

Nedskrivninger, som opstår ved den første klassifikation som "bestemt for salg", og gevinster eller tab ved efterfølgende måling til laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi eller dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen under de poster, de vedrører. Gevinster og tab oplyses i noterne.

Aktiver og dertil tilknyttede forpligtelser udskilles i særskilte linjer i balancen, og hovedposterne specificeres i noterne. Sammenligningstal i balancen tilpasses ikke.

## Nedskrivning af aktiver

### Finansielle aktiver

Finansielle aktiver der måles til amortiseret kostpris testes for nedskrivning på balancetidspunktet.

For finansielle aktiver, som måles til amortiseret kostpris, indregnes der i resultatopgørelsen en nedskrivning til forventet tab på tilgodehavender, når det er sandsynligt, at koncernen og selskabet ikke kan inddrive samtlige udestående fordringer i henhold til låneaftaler mv. Tilbageførslen af tidligere indregnede nedskrivninger indregnes, når tilbageførslen skyldes en begivenhed, der har fundet sted, efter at nedskrivningerne er foretaget. Tilbageførslen indregnes i resultatopgørelsen. Tilbageførslen indregnes imidlertid kun i det omfang, den ikke overstiger den amortiserede kostpris, som ville være blevet indregnet,

*reviewed and adjusted, if appropriate, at each financial year-end.*

*The carrying values of property, plant and equipment are tested for impairment when events or changes in circumstances indicate that the carrying value may not be recoverable.*

*Depreciation is recognised in the income statement under "Administrative Expenses".*

*Assets held for sale and liabilities regarding assets held for sale*

*Assets held for sale comprises non-current assets and disposal groups classified as held for sale. Disposal groups are defined as a group of assets to be disposed of, by sale or otherwise, together as a group in a single transaction. Liabilities associated with assets held for sale are those liabilities directly associated with the assets that will be transferred in the transaction. Assets are held for sale if the carrying amount will be recovered principally through a sale within 12 months in accordance with a formal plan rather than through continuing use.*

*Assets or disposal groups classified as held for sale are measured at the lower of carrying amount at the date of the reclassification as "held for sale" and fair value less costs to sell. Assets are not depreciated or amortised from the date when they are classified as held for sale.*

*Impairment losses on initial classification as held for sale and gains or losses on subsequent remeasurement at the lower of carrying amount and fair value less costs to sell are recognised in the income statement in the items to which they relate. Gains and losses are disclosed in the notes.*

*Assets held for sale and associated liabilities are presented as separate line items in the statement of financial position, and the major classes of assets and liabilities are disclosed in the notes. Comparative figures in the statement of financial position are not restated.*

## Impairment of assets

### Financial assets

*Financial assets measured at amortised cost are tested for impairment at the balance sheet date.*

*For financial assets measured at amortised cost, a write-down for expected bad debt losses is recognised in the income statement, whenever it is probable that the Group and the Company will not collect all amounts due according to the contractual terms of loans or receivables. The reversal of the impairment losses previously recognised is recorded when the reversal is due to an event occurring after the write-down. Such reversal is recorded in the income statement. However, the increased carrying amount is only recognised to the extent it does not exceed the amortised cost that would have been recognised had*

hvis ikke nedskrivningen var blevet indregnet.

#### Andre aktiver

Øvrige aktiver testes for nedskrivning, når begivenheder eller omstændigheder indikerer, at værdien muligvis ikke kan genindvindes. Når den regnskabsmæssige værdi af et aktiv overstiger genindvindingsværdien, indregnes en nedskrivning i resultatopgørelsen. Tilbageførslen af tidligere indregnede nedskrivninger indregnes, når der er en indikation af, at nedskrivningen ikke længere eksisterer eller er blevet reduceret. Tilbageførslen indregnes i resultatopgørelsen samme sted, som nedskrivningen blev indregnet.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabet til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages hensættelse til tab på tilgodehavender.

#### Koncerninterne mellemregninger

Koncerninterne mellemregninger måles til amortiseret kostpris. Der foretages hensættelse til tab herpå.

#### Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger indregnes på betalingstidspunktet. Fra det tidspunkt, hvor aftalen underskrives og indtil betalingsdatoen, behandles forudbetalinger som poster uden for balancen. Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger.

#### Likvider og likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger og bankindeståender. Likvide værdipapirer er kortfristede, meget likvide investeringer, der umiddelbart kan omsættes til kendte beløb i likvide beholdninger med oprindelige forfaldstidspunkter på op til tre måneder, og som har en ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en forpligtelse på deklareringsstidspunktet. Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Andre reserver

Posten omfatter valutakursregulering ved omregning af dattervirksomheder med en anden funktionel valuta end moderselskabets. Ved hel eller delvis salg af dattervirksomheder indregnes den akkumulerede valutakursregulering i resultatopgørelsen. Sikring af pengestrømme indregnes under "Andre reserver" som nærmere beskrevet nedenfor under "Regnskabsmæssig

*the impairment not been recognised.*

#### *Other assets*

*Other assets are tested for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount of an asset may not be recoverable. Whenever the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, an impairment loss is recognised in the income statement. Reversal of impairment losses recognised in prior years is recorded when there is an indication that the impairment losses recognised for the asset no longer exist or have decreased. The reversal is recognised under the same caption of the income statement as the impairment loss.*

#### *Investments in subsidiaries*

*Investments in subsidiaries are measured at cost. If the cost exceeds the recoverable amount, investments are written down to such lower amount.*

#### *Amounts receivable*

*Receivables are measured at amortised cost. Allowances are made for doubtful debts.*

#### *Intercompany balances*

*Intercompany balances are measured at amortised cost. Allowances are made for doubtful debts.*

#### *Prepayments*

*Advances are recognised at their settlement date. From the date of signing a contractual agreement till the settlement date, they are accounted for as off-balance sheet items. Prepayments recognised under assets include prepaid expenses.*

#### *Cash and cash equivalents*

*Cash and cash equivalents include cash on hand and cash with banks. Cash securities are short-term, highly liquid investments that are readily convertible to known amounts of cash with original maturities of three months or less and that are subject to an insignificant risk of changes in value.*

#### *Dividends*

*Proposed dividends are recognised as a liability at the time of declaration. Dividends proposed to be distributed for the year are disclosed as a separate equity item.*

#### *Other reserves*

*This item includes exchange adjustments on the translation subsidiaries' accounts using a functional currency different from the Company's functional currency. The accumulated exchange rate adjustments are recognised in the income statement after the total or partial disposal of the subsidiaries. Furthermore, cash flow hedges are recognised under "Other reserves" as specified below under "Hedge*

sikring”.

#### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen eller selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer, og et pålideligt estimat af forpligtelsen kan opgøres.

Hensatte forpligtelser revurderes på balancetidspunktet og reguleres med henblik på at afspejle det bedste skøn på det pågældende tidspunkt. Såfremt indvirkningen af en tilbagediskontering er væsentlig, måles den hensatte forpligtelse til nutidsværdien af de beløb, der forventes at skulle anvendes ved indfrielsen.

#### Afledte finansielle instrumenter

Koncernen indgår swaps og andre valutaterminshandler – primært med henblik på styring af valutakurs- og renterisici. Ved første indregning måles afledte finansielle instrumenter til kostpris. Ved efterfølgende indregning måles udestående swaps og andre finansielle instrumenter til dagsværdi og indregnes i balancen. Dagsværdien udledes af noterede markedspriser. Den skønnede dagsværdi af sådanne instrumenter præsenteres brutto som finansielle aktiver, for så vidt angår instrumenter med en positiv dagsværdi, og som finansielle forpligtelser for så vidt angår instrumenter med en negativ dagsværdi. Instrumenter indgået med samme modpart i henhold til nettingaftaler, som kan håndhæves, vises netto.

Dagsværdireguleringer på udestående swaps og andre finansielle instrumenter, der er ineffektive (fx valutawaps), og som dermed ikke er sikringsinstrumenter, indregnes i resultatopgørelsen, når de opstår.

#### Regnskabsmæssig sikring

Sikringsinstrumenter opdeles i to kategorier: (a) dagsværdisikring til sikring af dagsværdireguleringer på indregnede aktiver eller forpligtelser; og (b) pengestrømsikring til sikring af bevægelser i pengestrømme, som enten vedrører en særlig risiko vedrørende indregnede aktiver eller forpligtelser eller en forventet transaktion.

For dagsværdisikring, som opfylder betingelserne for valutakurssikring, indregnes eventuelle gevinster eller tab som følge af værdiregulering af sikringsinstrumentet til dagsværdi i resultatopgørelsen.

Med hensyn til sikring af pengestrømme, som opfylder betingelserne for valutakurssikring, indregnes den del af gevinsten eller tabet på sikringsinstrumentet, som udgør en effektiv valutakurssikring, ved første indregning over egenkapitalen, og den ineffektive del indregnes i

accounting”.

#### Other provisions

*Provisions are recognised when the Group or the Company has a present obligation (legal or constructive) as a result of past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.*

*The provisions are reviewed at each balance sheet date and adjusted in order to present the most reasonable current estimate. If the effect of the time value of money is material, the amount of provision is equal to the present value of the expenses, which are expected to be incurred to settle the liability.*

#### Derivative financial instruments

*The Group engages in swaps and other forward contracts, mainly for currency and interest rate risk management purposes. Derivative financial instruments are initially recognised at cost. Subsequent to initial recognition and measurement, outstanding swaps and other financial instruments are carried in the balance sheet at fair value. The fair value is derived from quoted market prices. The estimated fair values of these contracts are reported on a gross basis as financial assets for contracts having a positive fair value; and financial liabilities for contracts with a negative fair value. Contracts executed with the same counterparty under legally enforceable master netting agreements are presented on a net basis.*

*Fair value adjustments of outstanding non-effective interest rate swap contracts and other financial instruments (e.g. currency swap options), which are not classified as hedging instruments, are recognised in the income statement as they arise.*

#### Hedge accounting

*For purposes of hedge accounting, hedges are classified into two categories: (a) fair value hedges which hedge the exposure to changes in the fair value of a recognised asset or liability; and (b) cash flow hedges which hedge exposure to variability in cash flows that is either attributable to a particular risk associated with a recognised asset or liability or a forecasted transaction.*

*In relation to fair value hedges, which meet the conditions for hedge accounting, any gain or loss from re-measuring the hedging instrument at fair value is recognised immediately in the income statement.*

*In relation to cash flow hedges, which meet the conditions for hedge accounting, the portion of the gain or loss on the hedging instrument that is determined to be an effective hedge is recognised initially in equity and the ineffective portion is recognised in the income statement. The gains or*

resultatopgørelsen. Gevinster og tab på effektive sikringsinstrumenter, som ved første indregning er indregnet på egenkapitalen, indregnes i resultatopgørelsen i den periode, hvori transaktionen påvirker resultatopgørelsen.

*losses on effective cash flow hedges recognised initially in equity are transferred to the income statement in the period in which the hedged transaction impacts the income statement.*

For så vidt angår sikringsinstrumenter, der ikke opfylder betingelserne for valutakurssikring, indregnes eventuelle gevinster eller tab som følge af dagsværdireguleringer på sikringsinstrumentet direkte i resultatopgørelsen.

*As for hedges, which do not qualify for hedge accounting, any gains or losses arising from changes in the fair value of the hedging instrument are taken directly to the income statement.*

#### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til banker og andre finansielle institutioner vedrørende investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

#### *Financial liabilities*

*Debts to banks and financial institutions concerning investment property are initially recognised at fair value less transaction costs incurred. Subsequently, these debt items are measured at amortised cost.*

Koncernen klassificerer sine finansielle gældsforpligtelser som kortfristede, hvis de forfalder inden 12 måneder efter balancedagen, selvom:

*The Group classifies its financial liabilities as current when they are due to be settled within twelve months after the balance sheet date, even if:*

- (a) Den oprindelige løbetid oversteg 12 måneder; og
- (b) Der efter balancedagen og før offentliggørelsen af årsrapporterne indgås en langfristet aftale om refinansiering eller omlægning.

- (a) The original term was for a period longer than twelve months; and*
- (b) An agreement to refinance, or to reschedule payments, on a long-term basis is completed after the balance sheet date and before the annual reports are authorised for issue.*

#### Modtagne forudbetalinger

Modtagne forudbetalinger indregnes til nominel værdi.

#### *Advances received*

*Advances received are accounted for at their nominal value.*

#### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser omfatter alle andre gældsforpligtelser end varekreditorer og måles til nettorealisationseværdi.

#### *Other payables and liabilities*

*Other payables and liabilities comprise all other payables apart from trade payables and are measured at net realisable value.*

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende år.

*Deferred income recognised as a liability includes payments received for future income.*

#### Dagsværdimåling

Koncernen måler visse finansielle instrumenter, såsom afledte finansielle instrumenter, og ikke-finansielle aktiver, såsom investeringsejendomme, til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien af finansielle instrumenter målt til amortiseret kostpris er oplyst i regnskabet.

#### *Fair value measurement*

*The Group measures certain financial instruments such as derivatives, and non-financial assets such as investment property, at fair value at the end of each reporting period. Also, fair values of financial instruments measured at amortised cost are disclosed in the financial statements.*

Dagsværdien er den pris, som selskabet ville få ved salget af et aktiv eller ved overførslen af en forpligtelse i en normal transaktion mellem markedsdeltagere på målingstidspunktet. Dagsværdimålingen er baseret på forudsætningen, at transaktionen til salg af aktivet eller overførsel af forpligtelsen finder sted enten:

*Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:*

- på hovedmarkedet for aktivet eller forpligtelsen eller
- på det mest fordelagtige marked for aktivet eller forpligtelsen, hvis der ikke er et hovedmarked.

- *In the principal market for the asset or liability*
- Or*
- *In the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability*

Koncernen skal have adgang til hovedmarkedet eller det mest fordelagtige marked på målingstidspunktet.

Et aktivs eller en forpligtelses dagsværdi måles ved at bruge de forudsætninger, som markedsdeltagerne ville bruge ved prisfastsættelsen for aktivet eller forpligtelsen, når det forudsættes, at markedsdeltagerne handler i deres egen økonomiske interesse.

En dagsværdimåling af et ikke-finansielt aktiv tager højde for en markedsdeltagers evne til at generere økonomiske fordele ved at anvende aktivet bedst muligt eller ved at sælge det til en anden markedsdeltager, som ville bruge aktivet bedst muligt.

Koncernen anvender værdiansættelsesmetoder, som er passende efter omstændighederne, og for hvilke der foreligger tilstrækkelige data til at måle dagsværdien, således at koncernen maksimerer brugen af relevante observerede input og minimerer brugen af ikke-observerede input, som er væsentlige for dagsværdimålingen som helhed:

- Niveau 1 – Officielle (ikke-regulerede) markedskurser på aktive markeder for identiske aktiver eller forpligtelser.
- Niveau 2 – Værdiansættelsesmetoder, hvor input på laveste niveau, som er væsentligt for dagsværdimålingen, er direkte eller indirekte observerbare.
- Niveau 3 – Værdiansættelsesmetoder, hvor input på laveste niveau, som er væsentligt for dagsværdimålingen, er ikke-observerbare.

I forbindelse med aktiver og forpligtelser, der er indregnet i regnskabet på et tilbagevendende grundlag, fastslår koncernen, om der er sket overførslers mellem niveauerne i hierarkiet, ved at revurdere kategoriseringen (på baggrund af input på laveste niveau, som er væsentlige for dagsværdimålingen som helhed) på balancedagen.

Anvendelse af skøn ved udarbejdelsen af årsrapporter  
Udarbejdelsen af årsrapporter i overensstemmelse med IFRS forudsætter, at ledelsen foretager skøn og anvender forudsætninger, som påvirker aktiver, forpligtelser, indtægter og udgifter samt oplysninger om eventualposter. De væsentligste områder i denne forbindelse vedrører værdiansættelsen af investeringsejendomme og nedskrivningstest. Anvendelse af tilgængelige oplysninger og vurderinger er et naturligt led ved anvendelsen af skøn.

Fremtidige faktiske resultater kan afvige fra sådanne skøn, og forskellene kan have en væsentlig indvirkning på årsrapporten.

Den vigtigste faktor i dagsværdiværdiansættelsen af investeringsejendomme er afkastkravet. Hvis afkastkravet stiger, falder dagsværdien. Falder afkastkravet, stiger dagsværdien af investeringsejendomme.

*The Group must be able to access the principal or the most advantageous market at the measurement date.*

*The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.*

*A fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.*

*The Group uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximising the use of relevant observable inputs and minimising the use of unobservable inputs significant to the fair value measurement as a whole:*

- *Level 1 — Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities,*
- *Level 2 — Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable,*
- *Level 3 — Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is unobservable.*

*For assets and liabilities that are recognised in the financial statements on a recurring basis, the Group determines whether transfers have occurred between levels in the hierarchy by re-assessing categorisation (based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole) at the end of each reporting period.*

*Use of estimates in the preparation of annual reports  
The preparation of annual report in conformity with IFRS requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses and disclosure of contingencies. The significant areas of estimation used in the preparation of the annual report relate to valuation of investment properties and impairment valuation. Use of available information and application of judgement are inherent in the formation of estimates.*

*Future, actual results could differ from such estimates, and the resulting differences may be material to the annual report.*

*The essential factor in the fair value valuation of investment property is the required rate of return (yield requirement). An increase in the required rate of return results in a decrease in the fair value. A decrease in the required rate of return will result in an increase in the fair value of investment property.*

#### Eventualforpligtelser og aktiver

Eventualforpligtelser indregnes ikke i årsrapporten men oplyses, medmindre sandsynligheden for, at økonomiske fordele vil flyde ud af koncernen og selskabet, er fjern. Eventualaktiver indregnes ikke i årsrapporten men oplyses, hvis det er sandsynligt, at økonomiske fordele vil tilflyde koncernen og selskabet.

#### Efterfølgende begivenheder

Begivenheder efter balancedagen, som tilvejebringer yderligere information om koncernens og selskabets stilling på balancedagen (regulerende begivenheder), indregnes i årsregnskabet. Efterfølgende begivenheder, som ikke er regulerende begivenheder, præsenteres i noterne til årsregnskabet, såfremt de er væsentlige.

#### Modregning og sammenligningstal

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet foretages ikke modregning af aktiver og passiver, indtægter og omkostninger, medmindre dette kræves i henhold til IFRS. Sammenligningstal ændres, såfremt det er nødvendigt af hensyn til sammenlignelighed med indeværende års regnskabstal.

#### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens og selskabets pengestrømme for året fordelt på drift, investering og finansiering, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømsopgørelsen præsenteres indirekte og opgøres som årets resultat før skat. Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapitalen samt betalte selskabsskatter.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af investeringsejendomme eller virksomheder samt køb og salg af andre aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån og afdrag på lån fra investeringsaktivitet, ændringer i selskabets aktiekapital og dertil relaterede omkostninger samt udbyttebetalinger til aktionærer.

#### Contingencies

*Contingent liabilities are not recognised in the annual report. They are disclosed unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote. A contingent asset is not recognised in the annual report but disclosed when an inflow or economic benefits are probable.*

#### Subsequent events

*Post-balance sheet events that provide additional information about the Group's and the Company's position at the balance sheet date (adjusting events) are reflected in the annual report. Post-balance sheet events that are not adjusting events are disclosed in the notes when material.*

#### Offsetting and comparative figures

*When preparing the financial statements, assets and liabilities as well as income and expenses are not set off, except where IFRS specifically require such set-off. Where necessary, comparative figures have been restated to correspond to the presentation of the current year.*

#### Cash Flow Statement

*The cash flow statement shows the Group's and the Company's cash flows for the year from operating, investing and financing activities, the year's changes in cash and cash equivalents as well as the Group's and the Company's cash and cash equivalents at the beginning and the end of the year.*

*The cash flow statement is prepared according to the indirect method based on profit before taxes. Cash flows from operating activities are calculated as the profit/loss before tax, adjusted for non-cash items, working capital changes and income tax paid.*

*Cash flows from investing activities comprise payments in connection with acquisitions or disposals of investment properties or companies and acquisitions or sale of other fixed assets.*

*Cash flows from financing activities comprise advances received, borrowings, disbursement of loans, changes in size or composition of the Company's share capital and dividends to shareholders.*

## Vurderinger

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er det nødvendigt for ledelsen at udøve skøn og vurderinger, som kan have en væsentlig indflydelse på årsregnskabet.

Ledelsen anser følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger vedrørende målingen af investeringsejendomme for væsentlige for årsrapporten.

## Likvidation

Koncernens ledelse agter at afvikle koncernen og likvidere moderselskabet i 2015. Fonden ledes i øjeblikket med det formål at realisere alle tilbageværende aktiver i porteføljen samt tilbagebetale kapitalen til investorerne. På baggrund heraf er årsregnskabet aflagt med likvidation for øje.

Koncernregnskabet er aflagt med likvidation for øje, og den regnskabsmæssige værdi af de tilbageværende aktiver pr. 31. december 2014 er vist med den værdi, de forventes at kunne realiseres til, og alle forpligtelser er vist med de beløb, de forventes at kunne afvikles til. Som led i denne proces vil der blive foretaget en skønnet hensættelse til alle fremtidige omkostninger, der vil medgå til likvidationen af fonden. Ledelsen har vurderet hensættelsen til t.DKK 750 pr. 31. december 2014.

## Judgements

*When preparing the financial statements it is necessary for management to make estimates and revaluations, which can have a material influence on the financial statements.*

*Management considers the following accounting estimates and revaluations concerning measurement of the investment properties as material to the report.*

## Liquidation

*The Management of the Group intends to exit and liquidate the Parent Company in 2015. The Fund is currently managed with the intention of realising all remaining assets in the portfolio and of the orderly return of capital to the investors. As such, the financial statements have been prepared on a liquidation basis.*

*The consolidated financial statements are prepared on a liquidation basis and the carrying value of the remaining assets as at 31 December 2014 are presented at estimated realisable values and all liabilities are presented at their estimated settlement amounts. As part of this process, when determinable, a liquidation provision will be made for all future expenses that will be incurred in order to wind-up the Fund. As at 31 December 2014, Management estimated that liquidation provision should amount DKK 750 thousand.*

## **2 Ny regnskabsregulering *New financial reporting regulation***

IASB har udsendt følgende nye regnskabsstandarder (IAS og IFRS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der ikke er obligatoriske for Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2014: IFRS 9 og efterfølgende amendments to IFRS 9, IFRS 7 og IAS 39, IFRS 14, IFRS 15, amendments to IAS 16 og 38, amendments to IAS 16 og IAS 41, amendments to IAS 19, amendments to IAS 27, amendments to IFRS 11, annual improvements to IFRSs 2010-2012 cycle samt annual improvements to IFRSs 2011-2013 cycle.

De årlige forbedringer af IFRS' 2012-2014-cyklus er endnu ikke godkendt af EU.

De godkendte, ikke-ikrafttrådte standarder og fortolkningsbidrag implementeres, i takt med at de bliver obligatoriske for Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation. Ingen af de nye standarder eller fortolkningsbidrag forventes at få væsentlig indvirkning på regnskabsaflæggelsen for Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation.

*The IASB has issued the following new international financial reporting standards (IAS and IFRS) and interpretations (IFRIC) which are not compulsory for Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation in the preparation of the annual report for 2014:*

IFRS 9 and subsequent amendments to IFRS 9, IFRS 7 og IAS 39, IFRS 14, IFRS 15, amendments to IAS 16 og 38, amendments to IAS 16 og IAS 41, amendments to IAS 19, amendments to IAS 27, amendments to IFRS 11, annual improvements to IFRSs 2010-2012 cycle and annual improvements to IFRSs 2011-2013 cycle..

*Annual Improvements to IFRSs 2012 – 2014 Cycle have not yet been adopted by the EU.*

*The adopted standards and interpretations which have not yet come into effect will be implemented as they become compulsory to Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation. None of the new standards or interpretations is expected to significantly affect the financial reporting of Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation.*

### 3 Lejeindtægter *Rental income*

		Koncern Group	
DKK '000		2014	2013
Lejeindtægter	<i>Rental income</i>	24.658	38.896
Indtægter fra refunderede omkostninger	<i>Expenses reimbursement revenue</i>	8.960	18.678
<b>I alt</b>	<b>Total</b>	<b>33.618</b>	<b>57.574</b>

### 4 Driftsomkostninger *Cost of rental activities*

		Koncern Group	
DKK '000		2014	2013
Udgifter til gas, el, vand mv.	<i>Utility expenses</i>	(4.783)	(8.894)
Vedligeholdelsesomkostninger	<i>Repair and maintenance expenses</i>	(3.979)	(5.380)
Udgifter til ejendomsadministration	<i>Property management expenses</i>	(1.849)	(2.401)
Ejendomsskatter	<i>Real estate tax expenses</i>	(1.751)	(2.317)
Salgs- og markedsføringsomkostninger	<i>Sales and marketing expenses</i>	(819)	(1.322)
Hensættelse til tab på tilgodehavender	<i>Allowance for doubtful (bad) debts</i>	(382)	(9)
Ejendomsforsikring	<i>Property insurance expenses</i>	(117)	(143)
Andre ejendomsrelaterede omkostninger	<i>Other property-related expenses</i>	(223)	(403)
<b>I alt</b>	<b>Total</b>	<b>(13.903)</b>	<b>(20.869)</b>

### 5 Personaleomkostninger og andre personalerelaterede omkostninger *Staff and other staff-related expenses*

		Koncern Group		Selskab Company	
DKK '000		2014	2013	2014	2013
Vederlag til bestyrelse	<i>Remuneration of the Board of Directors</i>	400	400	400	400
Lønninger, gager og omkostninger til social sikring	<i>Wages, salaries and social security costs</i>	10	8	-	-
Andre personaleomkostninger	<i>Other staff costs</i>	182	290	182	288
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>Total staff costs</b>	<b>592</b>	<b>698</b>	<b>582</b>	<b>688</b>
Korrektion af vederlag til bestyrelse	<i>Correction of the accrual for remuneration of the Board of Directors</i>	(373)	-	(373)	-
<b>Personaleomkostninger indregnet under administrationsomkostninger</b>	<b>Staff costs recognised as administrative expenses</b>	<b>219</b>	<b>698</b>	<b>209</b>	<b>688</b>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<i>Average number of employees</i>	1	3	-	-

Det gennemsnitlige antal af medarbejdere er udregnet som gennemsnittet af antallet af ansatte pr. 1. januar og 31. december det pågældende år. Der er ikke udbetalt vederlag til direktionen, idet vederlaget er inkluderet i administrationshonoraret i henhold til den Special Fund Management Agreement, der er indgået med Northern Horizon Capital A/S (tidligere BPT Asset Management A/S) (note 26).

Andre personaleomkostninger omfatter hovedsageligt ansvarsforsikring til bestyrelsen.

*The average number of employees is calculated as average of employees at 1 January and 31 December in the year concerned. No fees were paid to the Executive Board; these fees are included in the management fee as per Special Fund Management Agreement with Northern Horizon Capital A/S (former BPT Asset Management A/S) (Note 26).*

*Other staff costs mainly include liability insurance of the Board of Directors.*

## 6 Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor *Fees to auditors appointed at the general meeting*

DKK '000		Koncern Group		Selskab Company	
		2014	2013	2014	2013
Revision	<i>Audit fee</i>	505	564	352	260
Skatterådgivning	<i>Tax services</i>	79	85	79	85
Andre ydelser	<i>Other services</i>	-	38	-	-
<b>Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer i alt</b>	<b><i>Total fee to auditors appointed at the general meeting</i></b>	<b>584</b>	<b>687</b>	<b>431</b>	<b>345</b>

## 7 Administrationsomkostninger *Administrative expenses*

DKK '000		Koncern Group		Selskab Company	
		2014	2013	2014	2013
Salgsomkostninger relateret til aktiver bestemt for salg	<i>Selling cost relating to assets held for sale</i>	(3.126)	-	-	-
Administrationshonorar	<i>Management fee</i>	(2.488)	(3.579)	(759)	(1.141)
Salgsomkostninger vedrørende ejendomme	<i>Selling costs related to disposed properties</i>	(1.218)	-	(1.218)	-
Påløbne likvidationsomkostninger	<i>Accrued liquidation costs</i>	(750)	-	(750)	-
Honorar til revisor	<i>Fees to auditors</i>	(584)	(687)	(431)	(345)
Juridisk bistand	<i>Legal fees</i>	(631)	(958)	(520)	(186)
Omkostninger vedr. ejendomsvurdering	<i>Property valuation fee</i>	(21)	(19)	-	-
Personaleomkostninger og andre personalerelaterede omkostninger	<i>Staff and other staff related expenses</i>	(219)	(698)	(209)	(688)
Øvrige konsulent omkostninger	<i>Other consulting expenses</i>	(676)	(3.643)	(543)	(3.637)
Afskrivninger	<i>Depreciation and amortisation</i>	-	(18)	-	-
Andre omkostninger	<i>Other expenses</i>	(200)	(132)	(10)	(28)
<b>I alt</b>	<b><i>Total</i></b>	<b>(9.913)</b>	<b>(9.734)</b>	<b>(4.440)</b>	<b>(6.025)</b>

Administrationsgebyret betales til Northern Horizon Capital A/S (tidligere BPT Asset Management A/S) Gruppen for formueforvaltningstjenester. Fra 1. januar 2011 var det årlige administrationsgebyr (herunder ejendomsadministrationsgebyret) fastsat til 0,8 %. Ejendomsadministrationsgebyret er indregnet i udgifterne til lejeaktiviteter. Yderligere oplysninger vedrørende nærtstående parter er omtalt i note 26.

*The management fee is paid to the Northern Horizon Capital A/S (former BPT Asset Management A/S) group for asset management services. Starting from 1 January 2011, the annual management fee (including property management fee) was set at 0.8%. Property management fee is accounted in cost of rental activities. Further details on related parties are given in Note 26.*

## 8 Salg af dattervirksomheder *Disposal of subsidiaries*

Gevinst ved salg af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter gevinst på DKK 26.428 tusind i forbindelse med salget af Juglas Projekts SIA.

*In 2014, disposal of subsidiaries include profit of DKK 26,428 thousand earned from the sale of Juglas Projekts SIA. BPTS Estonia OU, BPTS Latvia SIA, Seimyniskiu Verslos Centras UAB were disposed at no gain or loss.*

## 9 Finansielle indtægter *Financial income*

DKK '000		Koncern Group		Selskab Company	
		2014	2013	2014	2013
Renteindtægter fra bankindeståender	<i>Interest income from bank deposits</i>	195	253	3	-
Renteindtægter fra dattervirksomheder	<i>Interest income from subsidiaries</i>	-	-	1.048	1.863
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder	<i>Dividends received from subsidiaries</i>	-	-	48.987	51.473
Valutakursgevinster	<i>Foreign currency gains</i>	17	5	-	-
Gevinster på afledte finansielle instrumenter	<i>Gains on derivatives</i>	-	673	-	-
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>Total financial income</b>	<b>212</b>	<b>931</b>	<b>50.038</b>	<b>53.336</b>

In 2014 og 2013 modtog Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation følgende udbyttebetalinger:

*The following dividends were received by Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation in 2014 and 2013:*

DKK '000		Selskab Company	
Dattervirksomhed	<i>Subsidiary</i>	2014	2013
BPTS Estonia OU	<i>BPTS Estonia OU</i>	48.987	-
Juglas Projekts SIA	<i>Juglas Projekts SIA</i>	-	2.898
MNB Nams SIA	<i>MNB Nams SIA</i>	-	31.967
Wenden Baltika SIA	<i>Wenden Baltika SIA</i>	-	16.608
<b>Modtagne udbytter fra dattervirksomheder</b>	<b>Dividends received from subsidiaries</b>	<b>48.987</b>	<b>51.473</b>

## 10 Finansielle omkostninger *Financial expenses*

DKK '000		Koncern Group		Selskab Company	
		2014	2013	2014	2013
Renteomkostninger til kreditinstitutter	<i>Interest expenses to credit institutions</i>	(2.161)	(5.547)	-	-
Renteomkostninger, dattervirksomheder	<i>Interest expenses to subsidiaries</i>	-	-	-	(389)
Valutakurstab	<i>Foreign currency losses</i>	(408)	(487)	(311)	(280)
Tab på afledte finansielle instrumenter	<i>Loss on derivatives</i>	-	(10.145)	-	-
Andre finansielle omkostninger	<i>Other financial expenses</i>	-	(884)	-	-
<b>I alt</b>	<b>Total</b>	<b>(2.569)</b>	<b>(17.063)</b>	<b>(311)</b>	<b>(669)</b>

## 11 Selskabsskat *Income tax*

DKK '000		Koncern Group		Selskab Company	
		2014	2013	2014	2013
<b>Fordeling af selskabsskat</b>	<b>Components of the income tax</b>				
Skat af årets skattepligtige indkomst	<i>Tax on taxable income for the year</i>	(262)	(631)	-	-
Regulering vedrørende tidligere år	<i>Prior-year adjustments</i>	(1.887)	986	(1.845)	986
Regulering af udskudt skat	<i>Adjustment of deferred tax for the year</i>	1.846	(8.130)	-	-
<b>Selskabsskat i alt</b>	<b>Total income tax expenses</b>	<b>(303)</b>	<b>(7.775)</b>	<b>(1.845)</b>	<b>986</b>
<b>Resultat før selskabsskat</b>	<b>Profit/(loss) before income tax</b>	<b>(16.414)</b>	<b>22.432</b>	<b>57.488</b>	<b>19.202</b>
Beregnet skat (2014: 24,5 %; 2013: 25 %)	<i>At the statutory tax rate (2014 -24,5%/ 2013 - 25%)</i>	4.021	(5.608)	(14.085)	(4.800)
Regulering vedr. Udenlandske skattesatser	<i>Adjustment for foreign tax rates</i>	(1.218)	2.256	-	-
Ikke-fradragsberettigede udgifter	<i>Non-deductible expenses</i>	(1.760)	(10)	(3.486)	(6.862)
Ikke-skattepligtige indtægter	<i>Non-taxable income</i>	2.199	166	18.477	12.868
Regulering vedrørende tidligere år	<i>Prior-year adjustments</i>	(1.842)	(3.404)	(1.845)	
Ændring i udskudt skatteaktiv	<i>Change in allowances of deferred tax asset</i>	(860)	(105)	(906)	(95)
Hensættelse af estisk udbytteskat	<i>Estonian distribution tax accrual</i>	(268)	-	-	-
Andet	<i>Other</i>	(575)	(1.070)	-	(125)
<b>Selskabsskat i alt</b>	<b>Total income tax charge</b>	<b>(303)</b>	<b>(7.775)</b>	<b>(1.845)</b>	<b>986</b>
<b>Effektiv skatteprocent</b>	<b>Effective tax rate (%)</b>	<b>(1,9)</b>	<b>34,6</b>	<b>3,2</b>	<b>(5,1)</b>

DKK '000		Koncern Group		Selskab Company	
		2014	2013	2014	2013
<b>Udskudte skatteaktiver</b>	<b>Deferred tax assets</b>				
Underskud til fremførsel	<i>Tax loss carry-forward</i>	9.379	10.037	-	-
Hensættelse til skattemæssige tab	<i>Provision for tax losses</i>	(332)	(1.245)	-	-
Værdireguleringer fra finansielt afledte instrumenter	<i>Value adjustments of financial derivative instruments</i>	-	19	-	-
Andet	<i>Other</i>	289	-	-	-
<b>I alt</b>	<b>Total</b>	<b>9.336</b>	<b>8.811</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Udskudte skatteforpligtelser</b>	<b>Deferred tax liabilities</b>				
Dagsværdi af investeringsejendomme og forskelle i skattemæssig værdi	<i>Investment property fair value and tax value differences</i>	23.824	26.807	-	-
Andet	<i>Other</i>	1.755	1.178	-	-
<b>I alt</b>	<b>Total</b>	<b>25.579</b>	<b>27.985</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Udskudte skatteforpligtelser / (aktiv)</b>	<b>Deferred tax liabilities / (asset)</b>	<b>16.243</b>	<b>19.174</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Fremgår således af balancen:	<i>Reflected in the balance sheet as follows:</i>				
Udskudte skatteaktiver	<i>Deferred tax assets</i>	-	351	-	-
Udskudte skatteforpligtelser	<i>Deferred tax liabilities</i>	16.243	19.525	-	-

Udskudte skatteaktiver og -passiver opgøres separat, da de vedrører forskellige enheder i koncernen. Pr. 31. december 2014 blev udskudte skatteforpligtelser på t.DKK 16.243 (2013: t.DKK 5.105) reklassificeret til forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg. Se note 31.

Deferred tax asset and liability are accounted separately as they relate to different entities of the Group. Deferred tax liabilities in amount of DKK 16,243 thousand (2013: DKK 5,105 thousand) were reclassified as liabilities regarding assets held for sale as at 31 December 2014. See Note 31.

Selskabsskatteprocenten udgør i nedenstående lande:  
Statutory tax rates applicable in the following countries are as follows:

		2014	2013
Estland*	<i>Estonia*</i>	0% (21%)	0% (21%)
Danmark**	<i>Denmark**</i>	24,5%	25%
Letland	<i>Latvia</i>	15%	15%
Litauen	<i>Lithuania</i>	15%	15%

\*Der betales kun selskabsskat i Estland, hvis overskuddet (gevinsten) udloddes til aktionærerne som udbytte.

\*Tax is imposed in Estonia only if the profit (gain) is distributed to the shareholders as dividend.

\*\* Den danske selskabsskatteprocent vil blive reduceret fra 25 % til 22 % over indkomstårene 2014 til 2016.

\*\* Danish statutory tax rates will be reduced from 25 % to 22 % over the income year 2014 to 2016.

## 12 Foreslået og betalt udbytte *Dividends proposed and paid*

Der blev deklareret og udbetalt acontoudbytte på t.DKK 49.980 i 2014 (2013: t.DKK 30).

*Interim dividends at amount of DKK 49,980 thousand were declared and paid during 2014 (2013: DKK 30,000 thousand).*

## 13 Investeringsjendomme *Investment property*

DKK '000		Koncern Group	
		2014	2013
	<i>Balance at 1 January</i>	<b>372.040</b>	<b>359.967</b>
Tilgange (efterfølgende omkostning)	<i>Additions (subsequent expenditure)</i>	5.414	391
Afgange	<i>Disposals</i>	(67.491)	-
Nettogevinst – (tab) ved dagsværdiregulering	<i>Net gain / (loss) from fair value adjustments</i>	(24.990)	12.093
Kursregulering	<i>Exchange adjustment</i>	(744)	(411)
<b>Investeringsjendomme i alt</b>	<b><i>Total investment property</i></b>	<b>284.229</b>	<b>372.040</b>
Reklassifikation til aktiver bestemt for salg	<i>Reclassification to assets held for sale</i>	(284.229)	(372.040)
<b>Saldo pr. 31. december</b>	<b><i>Balance at 31 December</i></b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Alle investeringsjendomme var klassificeret som aktiver bestemt for salg pr. 31. december 2014 og 2013.

*As at 31 December 2014 and 2013 all investment properties were classified as assets held for sale.*

### Dagsværdihierarki *Fair value hierarchy*

Nedenstående tabel viser en analyse af investeringsejendommenes dagsværdi efter niveau i dagsværdihierarkiet.

*The following table shows an analysis of the fair values of investment property by level of fair value hierarchy.*

31 december 2014 <i>31 December 2014</i>	Niveau 1 <i>Level 1</i>	Niveau 2 <i>Level 2</i>	Niveau 3 <i>Level 3</i>	I alt <i>Total</i>	Samlet gevinst (tab) i 2014 i resultatopgørelsen <i>Total gain or (loss) in year 2014 in the income statement</i>
<i>Lithuania</i>	-	-	266.479	266.479	(14.036)
<i>Latvia</i>	-	-	17.750	17.750	(10.954)
<b>Total</b>	-	-	<b>284.229</b>	<b>284.229</b>	<b>(24.990)</b>

31 december 2013 <i>31 December 2013</i>	Niveau 1 <i>Level 1</i>	Niveau 2 <i>Level 2</i>	Niveau 3 <i>Level 3</i>	I alt <i>Total</i>	Samlet gevinst (tab) i 2013 i resultatopgørelsen <i>Total gain or (loss) in year 2013 in the income statement</i>
<i>Lithuania</i>	-	-	303.335	303.335	11.623
<i>Latvia</i>	-	-	68.705	68.705	470
<b>Total</b>	-	-	<b>372.040</b>	<b>372.040</b>	<b>12.093</b>

Der var ikke i 2014 eller 2013 nogen overførsler imellem de enkelte niveauer. Gevinster og tab indregnet i resultatopgørelsen vedrørende regelmæssige dagsværdivurderinger kategoriseret inden for niveau 3 i dagsværdihierarkiet udgør et nettotab på t.DKK 24.990 (2013: en gevinst på t.DKK 12.093) og præsenteres i koncernens resultatopgørelse under "Dagsværdi af investeringsejendomme".

*There were no transfers between Levels during the year 2014 and year 2013. Gains and losses recorded in profit or loss for recurring fair value measurements categorised within Level 3 of the fair value hierarchy amount tonet loss of DKK 24.990 thousand (2013 – gain of DKK 12.093 thousand) and are presented in the consolidated income statement in line 'Value adjustment of investment property'.*

### Værdiansættelsesmetoder brugt til at aflede niveau 3-dagsværdier *Valuation techniques used to derive Level 3 fair values*

Værdiansættelser er baseret på en model, der bygger på forventninger om og tilbagediskontering af fremtidige pengestrømme. Fremtidige pengestrømme omfatter lejeindtægterne fra nuværende lejemål med fradrag af eventuelle kendte og forventede omkostninger, som ikke kan genindvindes, indtægter fra rentegarantier samt markedsleje, som kan henføres til fremtidige ledige perioder. En diskonteringsats, som afspejler markedsforholdene på tidspunktet for værdiansættelsen, anvendes derefter på de fremtidige pengestrømme for at opgøre nutidsværdien af sådanne fremtidige lejeindtægter.

*Valuations are prepared by considering a discounted cash flow projection based on an estimate of future net cash flow. Future net cash flows comprise the rental income secured under current leases less any known or expected non-recoverable costs, income from rent guarantees, and the current market rent attributable to futures vacant periods. A discount rate which reflects market conditions at the date of valuation is then applied to the future net cash flow to arrive at the net present value of that future rental income.*

Pr. 31. december 2014 blev ejendommene værdiansat med fradrag af salgsomkostninger, og der blev derfor ikke foretaget nogen værdiansættelser. Værdiansættelserne af investeringsejendomme pr. 31. december 2013 blev foretaget af Colliers International. Værdiansættelserne blev foretaget ved hjælp af den tilbagediskonterede pengestrømsmetode. De diskonteringssatser, der blev anvendt af den uafhængige vurderingsmand til værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2013, ligger inden for intervallet fra 7,7 til 9,9 %, og afviklingsafkastet varierede fra 7,3 til 9,0 %.

*At 31 December 2014, properties were valued at agreed disposal price; therefore, no valuations were performed. At 31 December 2013, valuations of investment properties were performed by Colliers International. Valuations were performed applying discounted cash flow method. Discount rates that were used by the independent appraiser for the valuation of Group's investment properties as 31 December 2013 fall within the range from 7.7% to 9.9%; exit yields ranged from 7.3% to 9.0%.*

Under hensyntagen til de modtagne foreløbige bud på ejendommene i 2013 nedjusterede bestyrelsen den af en ekstern valuar fastsatte værdi af investeringsejendomsporteføljen pr. 31. december 2013 med DKK 13,4 mio.

*Taking into account the preliminary bids received on the properties during 2013, the Board adjusted the investment property portfolio value determined by external valuers as of 31 December 2013 downwards by DKK 13.4 million.*

#### 14 Kapitalandele i dattervirksomheder, Selskab *Investment in subsidiaries, Company*

DKK '000		2014	2013
<b>(a) Kostpris pr. 1. januar</b>	<b>(a) Cost at 1 January</b>	<b>219.274</b>	<b>219.274</b>
Afgang af kapitalandele	<i>Disposal of subsidiary</i>	(33.925)	-
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>Cost at 31 December</b>	<b>185.349</b>	<b>219.274</b>
<b>(b) Nedskrivninger pr. 1. januar</b>	<b>(b) Write-downs at 1 January</b>	<b>(29.388)</b>	<b>(1.948)</b>
Afgang af kapitalandele	<i>Disposal of subsidiary</i>	14.469	-
Årets nedskrivninger	<i>Write-downs during the year</i>	(14.227)	(27.440)
<b>Nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>Write-downs per 31 December</b>	<b>(29.146)</b>	<b>(29.388)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december (a) – (b)</b>	<b>Carrying amount at 31 December (a) – (b)</b>	<b>156.203</b>	<b>189.886</b>
Reklassifikation til aktiver bestemt for salg	<i>Reclassification to assets held for sale</i>	(156.203)	-
<b>Saldo pr. 31. december</b>	<b>Balance at 31 December</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Pr. 31. december 2014 var kapitalandele i dattervirksomheder, t.DKK 156.203, klassificeret som aktiver bestemt for salg (2013: DKK 0), jf. note 31.

*As at 31 December 2014 Investment in subsidiaries in amount of DKK 156,203 thousand were reclassified as assets held for sale (2013: nil). See Note 31.*

#### Oversigt over dattervirksomheder i koncernen *List of subsidiaries in the Group*

Pr. 31. december 2014 bestod koncernen af Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation, dets indirekte helejede datterselskaber (Seimyniskiu Verslo Centras UAB, BPTS Europa UAB) og følgende direkte helejede datterselskaber. Baltic Property Trust Secura UAB og Wenden Baltika SIA. Regnskabsmæssige værdier er specificeret i skemaet nedenfor. *At 31 December 2014, the Group consisted of Baltic Property Trust Secura A/S in liquidation, its wholly owned indirect subsidiary (BPTS Europa UAB) and the following directly, wholly-owned subsidiaries Baltic Property Trust Secura UAB and Wenden Baltika SIA. Carrying amounts are presented in the table below.*

Navn på enhed <i>Entity Name of entity</i>	Hjemsted <i>Domicile</i>	Ejerandel <i>Interest</i>	Regnskabsmæssig værdi <i>Carrying amount</i> DKK '000	
			2014	2013
Baltic Property Trust Secura UAB	Gyneju 16, LT-01109 Vilnius, Litauen ( <i>Lithuania</i> )	100%	151.751	151.751
Wenden Baltika SIA	Kalku 15, LV-1050 Riga, Letland ( <i>Latvia</i> )	100%	4.452	11.369
MNB Nams SIA	Kalku 15, LV-1050 Riga, Letland ( <i>Latvia</i> )	100%	-	7.134
Juglas Projekts SIA	Kalku 15, LV-1050 Riga, Letland ( <i>Latvia</i> )	100%	-	12.518
Baltic Property Trust Secura Estonia OU	Hobujaama 4, EE-10151 Tallinn, Estonia ( <i>Estonia</i> )	100%	-	7.114
Baltic Property Trust Secura Latvia SIA	Kalku 15, LV-1050 Riga, Letland ( <i>Latvia</i> )	100%	-	-
<b>I alt (Total)</b>			<b>156.203</b>	<b>189.886</b>

Dattervirksomhedernes hovedaktivitet er ejendomstransaktioner.

Selskabet solgte i 2014 aktier i BPTS Estonia OU, BPTS Latvia SIA, Juglas Projekts SIA, Seimyniskiu Verslo Centras UAB og likviderede MNB Nams SIA. Der blev i 2014 konstateret en værdiforringelse af investeringsværdien i Wenden Baltika SIA, BPTS Estonia OU og BPTS Latvia SIA på i alt t.DKK 14.227.

Selskabets datterselskaber solgte i 2013 aktier i selskaberne Valdemara Centrs SIA, BPTS Reval OU og BPTS Logistika OU. Der blev i 2013 konstateret værdiforringelse af investeringsværdien i MNB Nams SIA og Wenden Baltisk AIS på i alt t.DKK 27.440.

*The main activity of subsidiaries is real estate transactions.*

*During 2014, the Company has disposed shares of BPTS Estonia OU, BPTS Latvia SIA, Juglas Projekts SIA, Seimyniskiu Verslo Centras UAB and liquidated MNB Nams SIA. In 2014 impairment was accounted for Wenden Baltika SIA, BPTS Estonia OU and BPTS Latvia SIA investment value in a total amount of DKK 14,227 thousand.*

*During 2013, the Group's subsidiaries have sold shares of Valdemara Centrs SIA, BPTS Reval OU and BPTS Logistika OU. In 2013 impairment was accounted for MNB Nams SIA and Wenden Baltika SIA investment values in a total amount of DKK 27,440 thousand.*

## 15 Lån til dattervirksomheder, Selskab Loans to subsidiaries, Company

Selskabets langfristede tilgodehavender omfatter langfristede lån til nedenstående juridiske enheder:

*The Company's long-term receivables represent long-term loans granted to the below-mentioned legal entities:*

	Rente (%) Interest rate (%)	Valuta Loan currency	2014 DKK'000	2013 DKK'000
Wenden Baltika SIA	6,5	EUR	-	9.985
BPTS Europa UAB	5,5	EUR	-	8.505
Juglas Projekts SIA	4,5	EUR	-	1.864
Baltic Property Trust Secura Latvia SIA	6,5	EUR	-	30
<b>I alt (Total)</b>			-	<b>20.384</b>

Pr. 31. December 2014 blev lån til dattervirksomheder, i alt t.DKK 18.448, omklassificeret til kortfristede lån på grund af den planlagte likvidation af selskabet.

*At 31 December 2014, loans to subsidiaries at amount of DKK 18.448 thousand were reclassified to short term due to planned liquidation of the Company.*

## 16 Afledte finansielle instrumenter Derivative financial instruments

Pr. 31. december 2013 havde koncernen indgået en renteswap-aftale (IRS-aftale) med AB SEB Bankas med det formål at afdække renterisikoen forbundet med renteændringer på koncernens langfristede og kortfristede lån samt fremtidige planlagte lån med variabel rente, da det er koncernens politik at begrænse sine variable renteomkostninger. I henhold til disse IRS-aftaler betaler koncernen en fast rente til banken og modtager en variabel rente fra banken.

*At 31 December 2013, the Group had an interest rate swap ('IRS') agreement with AB SEB Bankas. The purpose of these financial instruments is to hedge the interest rate risk arising from interest rate fluctuations of the Group's non-current loans as well as planned future loans at floating interest rates, as the Group policy is to limit its share of floating interest expenses. According to the IRS agreements, the Group pays fixed interest to the bank and receives floating interest from the bank.*

Koncernen har indgået følgende IRS-aftaler:

*Summary of IRS contracts:*

Juridisk enhed Legal entity	Valuta Currency	Forfald Maturity	Nominelt beløb i EUR '000 Notional amount in EUR '000	DKK '000 Dagsværdi Fair value 2014	DKK '000 Dagsværdi Fair value 2013
BPTS Europa UAB	EUR	Jan 2014	18.956	-	(128)
<b>Afledte finansielle instrumenter, passiver (i alt)</b> <b>Derivative financial instruments liabilities (total)</b>				-	<b>(128)</b>

Dagsværdien for 31. december 2013 blev opgjort ved hjælp af "mark to market value"-rapporter fra de banker, som IRS-aftalerne blev indgået med. Da disse afledte finansielle instrumenter behandles som effektiv pengestrømsikring, indregnes ændringer i dagsværdien som en særskilt reserve under egenkapitalen (se note 22).

*The fair value as of 31 December 2013 was determined by mark to market value reports provided by banks with which the IRS agreements were made. As these derivatives are designated as effective cash flow hedge instruments, changes in their fair value were accounted for in a separate equity reserve (refer to Note 22).*

## 17 Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser *Trade receivables*

Den aldersopdelte debitorliste pr. 31. december 2014 og 2013 viste følgende tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser:  
As at 31 December 2014 and 2013, the ageing analysis of trade receivables is as follows:

DKK '000		2014	2013
Hverken overforfalden, eller værdiforringet	<i>Neither past due nor impaired</i>	-	2.822
Overforfalden men ikke værdiforringet	<i>Past due but not impaired</i>		
<30 dage	<i>&lt;30 days</i>	-	362
30-60 dage	<i>30-60 days</i>	-	117
60-90 dage	<i>60-90 days</i>	-	64
90-120 dage	<i>90-120 days</i>	-	-
>120 dage	<i>&gt;120 days</i>	-	763
<b>I alt</b>	<b>Total trade receivables</b>	-	<b>4.128</b>

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser er ikke-rentebærende og skal normalt afvikles inden for 15-30 dage.  
*Trade receivables are non-interest-bearing and are generally on 15-30 days' terms.*

Pr. 31. december 2013 var tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser på nom. t.DKK 8.193 værdiforringet og fuldt ud hensat. Nedskrivninger til tab på debitorer rapporteres under omkostninger vedrørende udlejning.  
*At 31 December 2013, trade receivables at a nominal value of DKK 8,193 thousand were impaired and fully provided for. Valuation allowances for doubtful trade receivables are reported in the cost of rental activities.*

Pr. 31. december 2014 blev tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser på t.DKK 3.365 reklassificeret til aktiver bestemt for salg (2013: t.DKK 363). Se note 31.  
*As at 31 December 2014 trade receivables in amount of DKK 3,365 thousand were reclassified as assets held for sale (2013: DKK 363 thousand). See Note 31.*

Ændringer i nedskrivning af tilgodehavender var som følger:  
*Movements in the impairment write-down of receivables were as follows:*

DKK '000		2014	2013
Pr. 1. januar	<i>At 1 January</i>	8.193	8.177
Årets ændring	<i>Change in the year</i>	382	69
Tilbageført nedskrivning	<i>Reversed impairment write-down</i>	-	(22)
Nedskrivninger	<i>Impairment write-downs</i>	-	(30)
Regulering vedrørende tidligere perioder	<i>Adjustment related to previous periods</i>	-	(1)
	<i>Reclassified to assets held for sale</i>	(8.575)	-
<b>Pr. 31. december</b>	<b>At 31 December</b>	-	<b>8.193</b>

## 18 Periodeafgrænsningsposter *Prepayments*

DKK '000		Koncern Group		Selskab Company	
		2014	2013	2014	2013
Forudbetalte omkostninger	<i>Prepaid expenses</i>	523	1.006	523	412
Forudbetalt moms	<i>Prepaid VAT</i>	-	23	-	-
<b>I alt</b>	<b>Total</b>	<b>523</b>	<b>1.029</b>	<b>523</b>	<b>412</b>

Pr. 31. december 2014 blev forudbetalinger på t.DKK 1.026 reklassificeret til aktiver bestemt for salg (2013: t.DKK 9). Se note 31.

*As at 31 December 2014 prepayments in amount of DKK 1,026 thousand were reclassified as assets held for sale (2013: DKK 9 thousand). See Note 31.*

## 19 Andre tilgodehavender *Other receivables*

DKK '000		Koncern Group		Selskab Company	
		2014	2013	2014	2013
Andre tilgodehavender	<i>Other receivables</i>	-	46	-	-
Tilgodehavende lejeindtægter	<i>Rental income receivable</i>	-	1	-	-
<b>I alt</b>	<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>47</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Pr. 31. december 2014 blev andre tilgodehavender på t.DKK 1.253 reklassificeret til aktiver bestemt for salg (2013: t.DKK 656). Se note 31.

*As at 31 December 2014 other receivables in amount of DKK 1,253 thousand were reclassified as assets held for sale (2013: DKK 656 thousand). See Note 31.*

## 20 Tilgodehavender hos dattervirksomheder, Selskab *Receivables from subsidiaries, Company*

DKK '000	Rente (%) <i>Interest rate (%)</i>	Valuta <i>Loan currency</i>	2014	2013
<b>Lån til dattervirksomheder: <i>Loans to subsidiaries:</i></b>				
Wenden Baltika SIA	6,5	EUR	9.962	-
BPTS Europa UAB	5,5	EUR	8.486	-
<b>Renteindtægter: <i>Interest receivable:</i></b>				
Wenden Baltika SIA			5.082	4.582
BPTS Europa UAB			1.347	882
BPT Secura UAB			486	-
Seimyniskiu Verslos Centras UAB			-	1.234
Juglas Projekts SIA			-	95
Baltic Property Trust Secura Latvia SIA			-	17
<b>I alt Total</b>			<b>25.363</b>	<b>6.810</b>

## 21 Likvide beholdninger *Cash and cash equivalents*

DKK '000		Koncern Group		Selskab Company	
		2014	2013	2014	2013
Bankindestående	<i>Cash at bank</i>	121.815	167.717	121.815	78.145
<b>Likvider I alt</b>	<b><i>Total cash and cash equivalents</i></b>	<b>121.815</b>	<b>167.717</b>	<b>121.815</b>	<b>78.145</b>

Der foretages kortfristede indskud afhængig af koncernens umiddelbare likviditetsbehov, og rentetilskrivningen følger de relevante satser for kortfristede indskud.

*Short-term deposits are made depending on the immediate cash requirements of the Group and earn interest at the respective short-term deposit rates.*

I koncernens pengestrømsopgørelse består likvider af likvide beholdninger med fradrag af kassekreditter hos banker. Selskabet havde ingen sådanne kassekreditter pr. 31. decemberr 2014 og 2013.

*For the purpose of the consolidated cash flow statement, cash and cash equivalents consist of cash net of outstanding bank overdrafts. At 31 December 2014 and 31 December 2013, the Company had no outstanding bank overdrafts.*

Pr. 31. december 2014 blev likvide beholdninger på t. DKK 55.970 reklassificeret til aktiver bestemt for salg (2013: t.DKK 1.071). Se note 31.

*As at 31 December 2014 cash in amount of DKK 55,970 thousand was reclassified as assets held for sale (2013: DKK 1,071 thousand). See Note 31.*

## 22 Aktiekapital og andre reserver *Share capital and other reserves*

### Tegnet aktiekapital *Subscribed capital*

Pr. 31. december 2014 udgør selskabets tegnede aktiekapital 3.000.000 stamaktier a nom. DKK 100. Aktiekapitalen er fuldt indbetalt. Dattervirksomhederne har pr. 31. december 2014 ingen aktier i selskabet. Selskabet har ingen egne aktier.

*At 31 December 2014, the subscribed capital of the Company is represented by 3,000,000 ordinary shares at a par value of DKK 100 each, fully paid-in. Subsidiaries did not hold any shares of the Company at 31 December 2014. The Company did not hold any treasury shares.*

Selskabskapitalen har udviklet sig således, siden selskabets stiftelse:

*Changes in contributed capital since the Company's incorporation are presented below:*

DKK '000		Aktiekapital Share capital
Pr. 31. august 2002	<i>At 31 August 2002</i>	500
Kapitalforhøjelse 2003	<i>Capital increase 2003</i>	92.584
Kapitalforhøjelse 2004	<i>Capital increase 2004</i>	206.916
<b>Aktiekapital decemberdecember 2014</b>	<b><i>Share capital at 31 December 2014</i></b>	<b>300.000</b>

### Andre reserver, Koncernen *Other reserves, Group*

Andre reserver omfatter:	<i>Other reserves comprise:</i>	2014	2013
Valutaomregningsreserve	<i>Foreign currency translation reserve</i>	(237)	(4.493)
Reserve for sikringskontrakter	<i>Hedging reserve</i>	-	(109)
<b>Andre reserver pr. 31. december</b>	<b><i>Total other reserves at 31 December</i></b>	<b>(237)</b>	<b>(4.602)</b>

### Valutaomregningsreserve *Foreign currency translation reserve*

Valutaomregningsreserven omfatter omregningsdifferencer opstået ved omregning af resultat i udenlandske enheder.

*The foreign currency translation reserve is used to record exchange differences arising from the translation of the annual reports of foreign subsidiaries.*

### Reserve for sikringskontrakter *Hedging reserve*

Denne reserve omfatter dagsværdien på balancedagen af den effective del af de afledte finansielle instrumenter (renteswaps), som koncernen anvender til at afdække renterisikoen på pengestrømme. Reserven indregnes i henhold til IAS 39.

*This reserve represents the fair value of the effective part of the derivative financial instruments (interest rate swaps), which the Group uses to hedge interest rate risk relating to cash flows, at the balance sheet date. The reserve is accounted in accordance with IAS 39.*

DKK '000	2014	2013
<b>Sikringsreserve pr. 31 december <i>Hedge reserve at 31 December</i></b>	-	(128)
Skatteeffekt på sikringsreserve <i>Tax effect on hedging reserve</i>	-	19
<b>Netto sikringsreserve pr. 31 december <i>Net hedge reserve at 31 December</i></b>	-	(109)

### 23 Gæld til kreditinstitutter, Koncern *Payables to credit institutions, Group*

Långiver <i>Contracting party</i>	Udstedt til <i>Issued to legal entity</i>	Effektiv forrentning <i>Effective interest rate*</i>	Ophør <i>Maturity</i>	Regnskabsmæssig værdi <i>Carrying amount</i> DKK '000	
				2014	2013
<b>Kortfristede lån <i>Current borrowings</i></b>					
AB SEB Bankas	BPTS Europa UAB	2,76%	Jan 2015**	-	130.344
<b>I alt <i>Total</i></b>				-	<b>130.344</b>

\* Pr 31. december 2013.

\* At 31 December 2013.

\*\*BPTS Europa UAB underskrev den 29. januar 2014 en ændring til kreditaftalen med SEB Bankas AB, hvori lånets løbetid blev forlænget til den 31. januar 2015 med en variable rente på 1 måneds EURIBOR + en margin på 1,35 %. Den 30. januar 2015 underskrev BPTS Europa UAB nye ændringer til kreditaftalen med SEB Bankas AB, hvori lånets løbetid blev forlænget til den 31. marts 2015. Lånet blev tilbagebetalt den 2. marts 2015.

*\*\*On 29 January 2014 BPTS Europa UAB has signed an amendment to credit agreement with SEB Bankas AB, according to which the loan maturity has been extended till 31 January 2015 with variable interest 1 month EURIBOR + margin 1.35%. On 30 January 2015, BPTS Europa UAB has signed new amendment to credit agreement with SEB Bankas AB, according to which the loan maturity has been extended till 31 March 2015. The loan was repaid on 2 March 2015.*

Sikkerhedsstillelser for lån er beskrevet i note 25.

*Security for loans is specified in Note 25.*

Pr. 31. december 2014 blev lånet vedrørende BPTS Europa UAB (t.DKK 129.630) klassificeret som forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg i balancen, jf. note 31. Lånet blev tilbagebetalt efter regnskabsårets udløb.

*As at 31 December 2014 the loan related to BPTS Europa UAB (DKK 129,630 thousand) was classified as Liabilities regarding assets held for sale in the balance sheet. See Note 31. The loan was repaid subsequent to year end.*

Pr. 31. december 2014 var alle eksterne lån udstedt i euro (EUR).

*At 31 December 2014, all external loans were denominated in Euros (EUR).*

Forfaldsprofilen på gælden er som følger:

*Terms of repayment (maturity) of debts are as follows:*

DKK '000		2014	2013
Under 1 år	<i>Within 1 year</i>	-	130.344
Mellem 1 og 5 år	<i>Between 1 and 5 years</i>	-	-
Over 5 år	<i>Over 5 years</i>	-	-
<b>I alt</b>	<b><i>Total</i></b>	-	<b>130.344</b>

## 24 Anden gæld Other payables

		Koncern Group		Selskab Company	
		2014	2013	2014	2013
Likvidationsomkostninger	<i>Accrued fund liquidation costs</i>	750	-	750	-
Skyldige omkostninger	<i>Other accrued expenses</i>	517	1.062	517	632
Renteomkostninger	<i>Accrued interest expenses</i>	-	87	-	-
Skyldig moms	<i>VAT</i>	-	710	-	-
Anden skyldig skat	<i>Other tax payable</i>	-	287	-	-
Øvrig anden gæld	<i>Other payables</i>	-	836	-	-
<b>I alt</b>	<b>Total</b>	<b>1.267</b>	<b>2.982</b>	<b>1.267</b>	<b>632</b>

Pr. 31. december 2014 blev anden gæld på t.DKK 2.577 reklassificeret til forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg (t.DKK 237). Se note 31.

*As at 31 December 2014 other payables in amount of DKK 2,577 thousand were reclassified as Liabilities regarding assets held for sale (2013: DKK 237 thousand). See Note 31.*

## 25 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser Security for loans and contingencies

Pr. 31. december 2014 udgjorde den samlede pantsætning DKK 129,6 mio. (2013: DKK 130,3 mio.).

*At 31 December 2014, the total value of security for loans amounted to DKK 129.6 million (2013: DKK 130.3 million).*

Som følge af en skatterevision stillede de danske skattemyndigheder spørgsmålstegn ved, om Baltic Property Trust Secura A/S i likvidations omkostninger i 2006 er skattemæssigt fradragsberettigede. De skattemæssige beløb, som skulle betales vedrørende de ikke-fradragsberettigede omkostninger, udgør DKK 1,8 mio. Koncernen var ikke enig i denne vurdering, og i august 2012 gav Landsskatteretten selskabet medhold. De danske skattemyndigheder har imidlertid appelleret dommen til Østre Landsret, som gav skattemyndighederne medhold. I lyset af, at selskabet er i likvidation, har likvidator besluttet at acceptere afgørelsen og lukke sagen snarest muligt. Det fulde beløb af indregnets som skyldig skat i koncernens og selskabets regnskaber.

Der er en mulighed for, at der vil blive stillet spørgsmålstegn ved, om selskabets lignende omkostninger i 2008-2014 er skattemæssigt fradragsberettigede, og dette vil blive afgjort inden den 1. maj 2015. Den skønnede risiko er DKK 0,6 mio., som ikke er indregnet som skyldig skat i koncernens og selskabets regnskaber.

*The Danish tax authorities were, following a tax inspection, questioning the tax deductibility of the costs incurred in Baltic Property Trust Secura A/S i liquidation in 2006. Income tax amount which would have to be paid in relation to the non-deductible costs is DKK 1,800 thousand. The Group disagreed with their assessment and in August 2012, the Danish National Tax Tribunal ruled in favour of the Company. However, the Danish tax authorities appealed the ruling to the Eastern Division of the Danish High Court which found in favour of the Danish tax authorities. In light of the liquidation status of the Company, the liquidator has decided to accept this decision and close the case as soon as practically possible. The full amount was accounted as income tax payable in Company and Group accounts.*

*There is a possibility that tax deductibility will be questioned for the similar costs incurred by the Company in years 2008 – 2014 and this will be determined by 1<sup>st</sup> May 2015. The estimated exposure is DKK 0.6 million which has not been accounted for as tax payable in the Company and Group accounts.*

## 26 Nærtstående parter *Related parties*

Følgende parter anses som nærtstående:

- Dattervirksomheder – direkte dattervirksomheder og disses dattervirksomheder
- Selskaber i Northern Horizon Capital A/S (tidligere BPT Asset Management A/S)
- Ledelsen – bestyrelse og direktion

*The following parties are considered related parties:*

- *Subsidiaries – direct subsidiaries and their sub-subsidiaries*
- *Northern Horizon Capital A/S (former BPT Asset Management A/S) Group companies*
- *Management – Board of Directors and Executive Board*

### Hovedaktionærer *Principal shareholders*

Aktionærer i henhold til aktieselskabsloven:

*Registered shareholders holding 5% or more of the share capital:*

<b>Investor</b> <i>Investor</i>	<b>Ejerandel</b> <i>Interest</i>
Bank Pension	18,18%
SIX SIS Ltd.	18,06%
Suomi Group	12,68%
Secura Invest ApS	10,10%
Danske Bank clients	8,91%
Swedbank AS clients	7,86%
SEB AB clients	6,35%

Pr. 31. december 2014 ejede de navnenoterede aktionærer 99,7% af aktiekapitalen. Jfr. Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation vedtægter (§14, stk 2) er en udskrift fra VP Securities A/S (tidl. Den Danske Værdipapircentral) eneste gyldige identifikation for aktieejerskab ved den årlige generalforsamling. Det er derfor en forudsætning for ikke-navnenoterede aktionærer, der ønsker at deltage ved den årlige generalforsamling, at de lader sig navnenotere på aktierne i VP Securities A/S.

*At 31 December 2014, registered shareholders held 99.7% of the share capital. In accordance with Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation Articles of Association (Article 14 (2)), a registration transcript from VP Securities A/S (formerly the Danish Clearing Central) is the only valid means of identification of ownership at the AGM. It is thus a condition for non-registered shareholders who wish to participate in the AGM that they have their shares registered in their name in VP Securities A/S.*

Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation har én enkelt aktieklasser. Aktierne er ikke børsnoterede.

*Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation has one class of shares. The shares are not publicly traded.*

Ingen af aktionærene anses for at være nærtstående parter, da de ikke ejer nogen væsentlig andel af Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation.

*None of the shareholders are considered to be related parties, as they do not hold a significant interest in Baltic Property Trust Secura A/S i likvidation.*

Koncernen har indgået en Special Fund Management Agreement i afviklingsperioden (aftale) med Northern Horizon Capital A/S. I henhold til denne skal sidstnævntes koncernselskaber varetage fondsforvaltningsfunktioner på koncernens vegne, og koncernen betaler herfor administrationshonorarer. Fondens administrerende direktør er medarbejder i Northern Horizon Capital A/S.

*The Group has entered into a Special Fund Management Agreement in an exit period ('Agreement') with Northern Horizon Capital A/S. Under the terms of the Agreement, companies in the Northern Horizon Capital A/S Group perform asset manager functions on behalf of the Group, and the Group pays management fees. The CEO of the Fund is an employee of Northern Horizon Capital A/S.*

Koncernen og selskabet havde i regnskabsåret følgende mellemværender og transaktioner med nærtstående parter:  
*The Group's and the Company's balances and transactions with related parties during the financial year were as follows:*

DKK '000		Koncern Group		Selskab Company	
		2014	2013	2014	2013
Ejendomsadministrationsomkostninger	<i>Property management expenses</i>	1.789	2.173	-	-
Administrationshonorar	<i>Management fee expenses</i>	2.333	3.579	606	1.141
Administrationsomkostninger	<i>Administrative expenses</i>	-	25	-	16
Periodeafgrænsningsposter og andre tilgodehavender	<i>Prepayments and other receivables</i>	1.176	361	400	264
Anden gæld	<i>Other payables</i>	-	95	-	3
Lån til dattervirksomheder	<i>Loans to subsidiaries</i>	-	-	18.448	20.384
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	<i>Receivables from subsidiaries</i>	-	-	6.916	6.810

Der blev ikke ydet nogen lån eller garantier til koncernledelsen i 2014 eller 2013, og ingen andre betalinger eller overførsler af aktiver blev gennemført.

*In 2014 and 2013, the management of the Group did not receive any loans or guarantees. There were no other payments or property transfers performed or accrued.*

## 27 Risikostyringspolitikken *The risk management policy*

### Kreditrisiko

Koncernens og selskabets forretningsgange sigter mod at sikre, at lejere altid har en tilfredsstillende kredithistorie og ikke overstiger en acceptabel kreditgrænse.

Koncernen og selskabet garanterer ikke for andre parter forpligtelser. Den maksimale kreditrisikoeksponering udgøres af den regnskabsmæssige værdi af hvert enkelt finansielt aktiv, herunder eventuelle afledte finansielle instrumenter, i balancen.

### Credit risk

*The Group's and the Company's procedures are in force to ensure a permanent basis that tenants have an appropriate credit history and do not exceed an acceptable credit exposure limit.*

*The Group and the Company do not guarantee obligations of other parties. The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying amount of each financial asset, including derivative financial instruments, if any, in the balance sheet.*

### Renterisiko

Det er koncernens og selskabets politik at sikre langfristede lån til en fast rente i hele løbetiden. Derfor optages der fastforrentede lån, eller der anvendes renteswaps, hvorved variabelt forrentede lån konverteres til fastforrentede lån via rentesikringsinstrumenter. De afledte finansielle instrumenter beskrives nærmere i note 16. Pr. 31. december 2014 var det sidste banklån ikke sikret, men da det blev tilbagebetalt efter regnskabsårets udløb, var renterisikoen minimal.

Når indvirkningen fra renteswaps er medregnet, var 100,0 % af lån fastforrentede pr. 31. december 2013.

Renteændringer ville ikke få nogen væsentlig betydning for koncernens resultat før skat.

### Interest rate risk

*The Group and the Company have a policy to hedge long term loans to a fixed rate for their whole life. In order to achieve that, either fixed-rate loans are taken out or floating interest rates are swapped to fixed using interest rate swaps. The derivative financial instruments are further described in Note 16.*

*As at 31 December 2014, the remaining bank loan was not hedged, however, as it was repaid subsequent to year end, the interest rate risk was minimal. As at 31 December 2013, after taking into account the effect of interest rate swaps, 100.0% of loans had fixed interest rates.*

*Changes in interest rates would have no significant impact on Group's profit before tax.*

### Likviditetsrisiko *Liquidity risk*

Det er koncernens og selskabets politik at fastholde tilstrækkelige likvider og at have tilstrækkelige kreditfaciliteter til på ethvert tidspunkt at kunne indfri deres forpligtelser i henhold til de strategiske planer.

*The Group's and the Company's policy is to maintain sufficient cash and cash equivalents or have available funding through an adequate amount of committed credit facilities to meet its commitments at a given date in accordance with its strategic plans.*

100% af koncernens lån pr. 31. december 2014 (2013: 100,0%) vil forfalde inden for et år.  
*100% of the Group's borrowings outstanding at 31 December 2014 (2013: 100.0%) will mature in less than one year.*

Koncernens likviditetsgrad pr. 31. december 2014 udgjorde 2,9 (2013: 3,7).  
*The Group's current ratio at 31 December 2014 was 2.9 (2013: 3.7).*

Nedenstående tabel opsummerer forfaldstidspunkterne for koncernens finansielle forpligtelser pr. 31. december 2014 og 2013.

*The table below summarises the maturity profile of the Group's financial liabilities at 31 December 2014 and 2013.*

DKK '000		På anfordring <i>On demand</i>	Inden for 12 mdr. <i>Less than 1 year</i>	Inden for 1-5 år <i>1-5 years</i>	Efter mere end 5 år <i>&gt;5 years</i>	I alt <i>Total</i>
<b>Regnskabsåret 2014</b>	<b><i>Year ended 31 December 2014</i></b>					
Selskabsskat	<i>Income tax payable</i>	-	1.800	-	-	1.800
Leverandørgæld og anden gæld	<i>Trade and other payables</i>	-	1.446	-	-	1.446
<b>Kort- og langfristede forpligtelser i alt</b>	<b><i>Total current and non-current liabilities</i></b>	-	<b>3.246</b>	-	-	<b>3.246</b>
<b>Regnskabsåret 2013</b>	<b><i>Year ended 31 December 2013</i></b>					
Rentebærende ud- og indlån	<i>Payables to credit institutions</i>	-	130.344	-	-	130.344
Modtagne forskud	<i>Advances received</i>	-	659	1.990	-	2.649
Selskabsskat	<i>Income tax payable</i>	-	13.204	-	-	13.204
Leverandørgæld og anden gæld	<i>Trade and other payables</i>	-	4.607	-	-	4.607
Afledte finansielle instrumenter	<i>Derivative financial instruments</i>	-	128	-	-	128
<b>Kort- og langfristede forpligtelser i alt</b>	<b><i>Total current and non-current liabilities</i></b>	-	<b>148.942</b>	<b>1.990</b>	-	<b>150.932</b>

Rentebærende ud- og indlån opgøres med fradrag af låneomkostninger. En udligning af låneomkostninger ville ikke have nogen væsentlig indvirkning på forfaldstidspunkterne for koncernens finansielle forpligtelser pr. 31. december 2013.  
*Interest-bearing loans and borrowings are stated net of loan arrangement fees. Elimination of loan arrangement fees would have no material effect on the maturity profile of the Group's financial liabilities at 31 December and 2013.*

Pr. 31. december 2014 i forbindelse med det forventede salg af BPT Secura UAB, BPTS Europa UAB og Wenden Baltika SIA blev gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser (i alt t.DKK 4.683), modtagne forskud (i alt t.DKK 1.889) og selskabsskat (i alt t.DKK 1.022) klassificeret som forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg i balancen, jf. note 31.  
*As at 31 December 2014 in relation to expected sale of BPT Secura UAB, BPTS Europa UAB and Wenden Baltika SIA, Trade and other payables (total DKK 4,683 thousand), Advances received (total DKK 1.889 thousand), and Income tax payable (total DKK 1,022 thousand) were reclassified as Liabilities regarding assets held for sale in the balance sheet. See Note 31.*

Pr. 31. december 2013 i forbindelse med det forventede salg af Juglas Projekts SIA blev gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser (i alt t.DKK 362), modtagne forskud (i alt t.DKK 2.649) og selskabsskat (i alt t.DKK 59) klassificeret som forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg i balancen, jf. note 31.  
*As at 31 December 2013 in relation to expected sale of Juglas Projekts SIA, Trade and other payables (total DKK 362 thousand), Advances received (total DKK 2,649 thousand), and Income tax payable (total DKK 59 thousand) were reclassified as Liabilities regarding assets held for sale in the balance sheet. See Note 31.*

### Valutarisiko *Foreign exchange risk*

Det er koncernens og selskabets politik at matche pengestrømme fra sandsynlige fremtidige køb og salg i hver enkelt udenlandsk valuta. Koncernen og selskabet anvender ikke finansielle instrumenter til at styre valutarisikoen ud over at tilstræbe, at lån optages i euro, til hvilken valuta LTL og LVL er knyttet. DKK er også officielt knyttet til EUR inden for et spænd på +/- 2,25%.

*The Group's and the Company's policy is to match cash flows arising from highly probable future sales and purchases in each foreign currency. The Group and the Company do not use any financial instruments to manage their exposure to foreign exchange risk other than aiming to borrow in EUR, to which LTL and LVL are pegged. The DKK is also officially pegged to the Euro within a band of +/- 2.25%.*

Alle koncernens aktiver er i lokale valutaer eller i EUR, hvortil lokale valutaer er knyttet. Koncernens valutarisiko for så vidt angår monetære aktiver og passiver er derfor lav.

*All the Group's assets are in local currencies or in EUR, to which local currencies are pegged. Therefore, the Group's exposure to foreign exchange rate risks from its monetary assets and liabilities is low.*

Tabellen nedenfor viser følsomheden over for en ret sandsynlig valutakursændring (EUR), hvor alle andre variabler er konstante, i koncernens resultat før skat (gennem indvirkningen på gæld til kreditinstitutter) og koncernens egenkapital (gennem indvirkningen på værdien af renteswaps):

*The following table demonstrates the sensitivity to a reasonably possible change in the EUR exchange rate, with all other variables held constant, of the Group's profit before tax (through the impact on payables to credit institutions) and the Group's equity (through the impact on interest rate swap values):*

	<b>Stigning / fald i kursen på EUR</b> <i>Increase / decrease in EUR rate</i>	<b>Indvirkning på resultatet før skat</b> <i>Effect on profit before tax</i>	<b>Egenkapitalindvirkning</b> <i>Effect on equity</i>
<b>2014</b>	+2,25%	(2.917)	-
	-2,25%	2.917	-
<b>2013</b>	+2,25%	(2.938)	(3)
	-2,25%	2.938	3

I tilfælde af eventuelle ændringer i LTL, LVL eller EEK valutakurserne ville indvirkningen på koncernens egenkapital og resultat før skat være immateriel.

*In case of possible changes in LTL, LVL or EEK exchange rates, impact on the Group's equity and profit/(loss) before tax would be immaterial.*

### Dagsværdi af finansielle instrumenter *Fair value of financial instruments*

De af koncernens og selskabets primære finansielle instrumenter, som ikke indregnes til dagsværdi, er tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser samt andre tilgodehavender, leverandørgæld samt anden gæld, langfristede og kortfristede lån, se note 29.

*The Group's and the Company's principal financial instruments not carried at fair value are trade and other receivables, trade and other payables, long-term and short-term borrowings, see Note 29.*

## 28 Kapitalstyringspolitik *Capital management policy*

Koncernens indbetalte aktiekapital er DKK 300 mio., hvilket er det maksimale beløb anført i koncernens investeringsprospekt, og den ændres ikke før afviklingen af investeringerne.

*The Group's paid in capital amounts to DKK 300 million, which is a maximum amount stated in Group's investment prospectus and will not change until exit.*

Koncernens udbyttepolitik er at udbetale udbytte svarende til det forudgående års realiserede resultat. Da koncernen nu er trådt i likvidation, er ledelsens hensigt nu at realisere alle tilbageværende aktiver i porteføljen og tilbagebetale kapitalen til investorerne.

*The Group's dividend policy was to distribute dividends corresponding to the Group's realised profit for the previous year. As Group is in liquidation now, it is currently managed with the intention of realising all remaining assets in the portfolio and of the orderly return of capital to the investors.*

Koncernen styrer sin kapital ved hjælp af et gearingforhold, som er optagne lån divideret med den samlede indbetalte kapital med tillæg af optagne lån.

*The Group monitors its capital using a gearing ratio, which is borrowings divided by total paid-in capital plus borrowings.*

DKK '000		2014	2013
Bankgæld	<i>Debts to banks, non-current portion</i>	-	-
Bankgæld, kortfristet del	<i>Debts to banks, current portion*</i>	129.629	130.344
<b>Lån optaget i alt</b>	<b><i>Total borrowings</i></b>	<b>129.629</b>	<b>130.344</b>
Indbetalt kapital i alt	<i>Total paid-in capital</i>	300.000	300.000
<b>Optagne lån og indbetalt kapital i alt</b>	<b><i>Total borrowings and paid-in capital</i></b>	<b>429.629</b>	<b>430.344</b>
<b>Gearingforhold</b>	<b><i>Gearing ratio</i></b>	<b>30,2%</b>	<b>30,3%</b>

Pr. 31. december 2014 blev bankgæld, i alt t.DKK 129.629, reklassificeret til gældsforpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg.

*As at 31 December 2014, debts to banks at amount of DKK 129.629 thousand were reclassified to liabilities regarding assets held for sale.*

## 29 Finansielle instrumenter *Financial instruments*

### Dagsværdier *Fair values*

Tabellen nedenfor viser en sammenligning pr. kategori af den regnskabsmæssige værdi og dagsværdien af alle koncernens finansielle instrumenter i årsregnskabet:

*Set out below is a comparison by category of the carrying amount and the fair values of all of the Group's financial instruments carried in the financial statements:*

DKK '000		Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
		<i>Carrying amount</i>		<i>Fair value</i>	
		2014	2013	2014	2013
<b>Finansielle aktiver</b>	<b><i>Financial assets</i></b>				
Likvider	<i>Cash and cash equivalents</i>	121.815	167.717	121.815	167.717
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	<i>Trade receivables</i>	-	4.491	-	4.491
Andre tilgodehavender*	<i>Other receivables*</i>	-	49	-	49
Langfristet lån til lejer	<i>Long term loan provided to tenant</i>	-	3.413	-	3.616
<b>Finansielle gældsforpligtelser</b>	<b><i>Financial liabilities</i></b>				
Gæld til kreditinstitutter	<i>Payables to credit institutions</i>	-	130.344	-	130.344
Modtagne forskud	<i>Advances received</i>	-	2.649	-	2.649
Selskabsskat	<i>Income tax payable</i>	1.800	13.204	1.800	13.204
Leverandørgæld og anden gæld	<i>Trade and other payables</i>	1.446	4.607	1.446	4.607
Afledte finansielle instrumenter	<i>Derivative financial instruments</i>	-	128	-	128

\* Omfatter ikke den kortfristede del af langfristede tilgodehavender. *\*Excludes the current portion of long term receivables.*

Likvider, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, forudbetalinger og andre tilgodehavender, modtagne forskud, leverandørgæld og anden gæld nærmer sig stort set deres regnskabsmæssige værdi på grund af deres korte forfaldstid. *Cash and cash equivalents, trade receivables, prepayments and other receivables, advances received, income tax payable, trade and other payables approximate their carrying amounts largely due to short term-maturities of these instruments.*

Dagsværdien af det langfristede lån til en lejer er beregnet ved en tilbagediskontering af forventede fremtidige pengestrømme til gældende rentesatser.

*The fair value of long term loan provided to tenant has been calculated by discounting the expected future cash flows at prevailing interest rates.*

Dagsværdien af derivater og gæld til kreditinstitutter er beregnet ved en tilbagediskontering af forventede pengestrømme til gældende rentesatser.

*The fair value of derivative financial instruments and payables to credit institutions has been calculated by discounting the expected future cash flows at prevailing interest rates.*

### Dagsværdihierarki *Fair value hierarchy*

Nedenstående table viser en analyse af dagsværdien af de finansielle instrumenter, der er indregnet i balancen efter dagsværdihierarkiniveau.

*The following table shows an analysis of the fair values of financial instruments recognised in the balance sheet by the level of the fair value hierarchy\*:*

DKK '000		Level 1	Level 2	Level 3	Dagsværdi Fair value
<b>31. december 2014</b>	<b>31 December 2014</b>				
<b>Finansielle aktiver</b>	<b>Financial assets</b>				
Langfristet lån til lejer	Long term loan provided to tenant	-	-	-	-
<b>Finansielle forpligtelser</b>	<b>Financial liabilities</b>				
Gæld til kreditinstitutter	Payables to credit institutions	-	-	-	-
Afledte finansielle instrumenter	Derivative financial instruments	-	-	-	-
<b>31. december 2013</b>	<b>31 December 2013</b>				
<b>Finansielle aktiver</b>	<b>Financial assets</b>				
Langfristet lån til lejer	Long term loan provided to tenant	-	3.616	-	<b>3.616</b>
<b>Finansielle forpligtelser</b>	<b>Financial liabilities</b>				
Gæld til kreditinstitutter	Payables to credit institutions	-	130.344	-	<b>130.344</b>
Afledte finansielle instrumenter	Derivative financial instruments	-	128	-	<b>128</b>

\*Forklaring af dagsværdihierarki:

- Niveau 1 – officielle kurser (ikke reguleret) på inaktive markeder for identiske aktiver eller forpligtelser, som virksomheden kan få adgang til på målingstidspunktet.
- Niveau 2 – brug af en model med input (id over de officielle kurser på niveau 1), som er direkte eller indirekte observerbare markedsdata.
- Niveau 3 – brug af en model med input, som ikke er baseret på observerbare markedsdata.

\*Explanation of fair value hierarchy:

- Level 1 – quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that the entity can access at the measurement date;
- Level 2 – use of a model with inputs (other than quoted prices included in level 1) that are directly or indirectly observable market data;
- Level 3 – use of a model with inputs that are not based on observable market data.

### Renterisiko *Interest rate risk*

Som oplyst i note 27 er der ingen væsentlig koncentration af renterisici i koncernen.

*There is no significant concentration of interest rate risk within the Group as disclosed in Note 27.*

### Kreditrisiko *Credit risk*

Der er ingen væsentlig koncentration af kreditrisici i koncernen.

*There is no significant concentration of credit risk within the Group.*

### 30 Reguleringer for ikke-kontante poster og ændringer i driftskapitalen Adjustments for non-cash items and changes in working capital

DKK '000		Koncern Group		Selskab Company	
		2014	2013	2014	2013
<b>Reguleringer for ikke-kontante poster</b>	<b>Adjustments for non-cash items</b>				
Værdiregulering af investeringsejendomme, netto	Value adjustment of investment property, net	24.990	(12.093)	-	-
Afskrivninger på materielle aktiver	Depreciation of property, plant and equipment	-	19	-	-
Værdiforringelse af kapitalandele/investeringer	Impairment of investments	-	-	14.227	27.440
Gevinst ved salg af kapitalandele	Profit from disposal of investments	-	-	(26.428)	-
Ændring i skyldige omkostninger	Change in accrued expenses	3.128	511	-	-
Finansielle indtægter	Financial income	(212)	(931)	(50.038)	(53.336)
Finansielle omkostninger	Financial expenses	2.569	17.063	311	669
<b>I alt</b>	<b>Total</b>	<b>30.473</b>	<b>4.569</b>	<b>(61.928)</b>	<b>(25.227)</b>
<b>Ændringer i driftskapital</b>	<b>Changes in working capital</b>				
Ændring i tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	(Increase) / decrease in trade receivables	763	614	-	-
Ændring i tilgodehavender hos dattervirksomheder	(Increase) / decrease in receivables from subsidiaries	-	-	12	34.762
Ændring i periodeafgrænsningsposter og andre tilgodehavender	(Increase) / decrease in prepayments and other receivables	(1.074)	1.531	(112)	485
Ændring i leverandører af varer og tjenesteydelser	Increase / (decrease) in trade payables	1.039	(5.796)	170	(368)
Ændring i gæld til dattervirksomheder	Increase / (decrease) in payables to subsidiaries	-	-	-	(29.815)
Ændring i anden gæld og øvrige forpligtelser	Increase / (decrease) in other payables and liabilities	967	(471)	635	(578)
<b>I alt</b>	<b>Total</b>	<b>1.695</b>	<b>(4.122)</b>	<b>705</b>	<b>4.486</b>

### 31 Aktiver bestemt for salg og forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg Assets held for sale and Liabilities regarding assets held for sale

#### Aktiver bestemt for salg Assets held for sale

DKK '000		Koncern Group		Selskab Company	
		2014	2013	2014	2013
	Investments in subsidiaries	-	-	156.203	-
Investeringsejendomme bestemt for salg	Investment properties held for sale	284.229	372.040	-	-
Likvide beholdninger vedrørende aktiver bestemt for salg	Cash held for sale	55.970	3.806	-	-
Andre aktiver vedrørende aktiver bestemt for salg	Other assets held for sale	8.557	1.069	-	-
<b>I alt</b>	<b>Total</b>	<b>348.756</b>	<b>376.915</b>	<b>156.203</b>	<b>-</b>

Investeringsejendomme (Europa og Wenden) til en værdi af t.DKK 284.229 blev pr. 31. december 2014 (2013: t.DKK 372.040) reklassificeret som aktiver bestemt for salg, fordi ledelsen vil sælge disse ejendomme, og et salg inden for et år efter reklassifikationen er meget sandsynligt. Aktiver, der er bestemt for salg, blev pr. 31. december 2014 værdiansat til deres forventede salgsværdi med fradrag af salgsomkostninger.

*As at 31 December 2014, investment properties (Europa and Wenden) at value of DKK 284,229 thousand (as at 31 December 2013: DKK 372,040 thousand) were reclassified to assets held for sale because management is committed to sell these properties and the sale is highly probable within 12 months from the reclassification. As at 31 December 2014, the assets held for sale were valued at their expected sales price, net of selling costs.*

En foreløbig aftale om salg af den dattervirksomhed, der ejede Wenden-ejendommen, blev underskrevet den 23. december 2014. Handlen skulle endeligt afsluttes ultimo marts 2015. En aftale om salg af aktierne i BPT Secura UAB, som er indirekte ejer af Europa-ejendommen, blev underskrevet den 9. februar, og handlen blev endeligt afsluttet den 2. marts 2015.

*Preliminary agreement for the sale of subsidiary owning Wenden property was signed in 23 December 2014. The deal should be finalized by end of March 2015. Agreement for sale of BPT Secura UAB shares, which indirectly owns Europa property, was signed on 9 February 2015. The deal was closed on 2 March 2015.*

Nettoglejndtægterne fra ejendomme klassificeret som aktiver bestemt for salg var i 2014 t.DKK 21.089 (2013: t.DKK 24.705)

*Net rental income earned from properties classified in assets held for sale in 2014 was DKK 21,089 thousand (2013: DKK 24,705 thousand).*

Pr. 31. december 2014 og 2013 blev aktiver og forpligtelser vedrørende investeringsejendomme bestemt for salg reklassificeret til aktiver bestemt for salg eller forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg. Samtlige investeringsejendomme klassificeret som bestemt for salg blev solgt i 2014. Juglas-ejendommen blev solgt i en aktiehandel i januar 2014. Onninen-ejendommen blev solgt i en aktivoverdragelse i april 2014.

*As at 31 December 2014 and 2013 the assets and liabilities related to the investment properties held for sale were reclassified to Assets held for sale or Liabilities regarding assets held for sale correspondingly. All investment properties classified as held for sale were disposed during 2014. The Juglas property was sold in a share deal in January 2014. Onninen property was sold in an asset deal in April 2014.*

#### **Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg *Liabilities relating to assets held for sale***

Følgende forpligtelser var pr. 31. december 2014 og 2013 indregnet som forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg: *As of 31 December 2014 and 2013, the following liabilities were accounted as Liabilities relating to assets held for sale:*

DKK '000		Koncern Group	
		2014	2013
Kreditinstitutter	<i>Bank loans</i>	129.630	-
Udskudt skatteforpligtelse	<i>Deferred income tax liability</i>	16.243	5.105
Andre forpligtelser	<i>Other liabilities</i>	10.753	3.070
<b>I alt</b>	<b>Total</b>	<b>156.626</b>	<b>8.175</b>

### **32 Efterfølgende begivenheder *Subsequent events***

Aftalen om salg af aktierne i BPT Secura UAB, som er indirekte ejer af Europa-ejendommen, blev underskrevet den 9. februar 2015, og handlen blev endeligt afsluttet den 2. marts 2015.

*Agreement for sale of BPT Secura UAB shares, which indirectly owns Europa property, was signed on 9 February 2015. The deal was closed on 2 March 2015.*

Den 30. januar 2015 underskrev BPTS Europa UAB en ny ændring til kreditaftalen med SEB Bankas AB, hvorefter lånet blev forlænget til den 31. marts 2015. Lånet blev tilbagebetalt den 2. marts 2015.

*On 30 January 2015, BPTS Europa UAB has signed new amendment to credit agreement with SEB Bankas AB, according to which the loan maturity has been extended till 31 March 2015. The loan was repaid on 2 March 2015.*

Der er ikke herudover indtruffet nogen begivenheder efter balancedagen, som væsentligt påvirker vurderingen af koncernens eller selskabets finansielle stilling.

*No other subsequent events have occurred which could materially affect the assessment of the Group's or the Company's financial position.*

Contact:  
Northern Horizon Capital A/S  
Christian IX's Gade 2, 2nd floor  
DK-1111 Copenhagen K  
Denmark  
[www.nh-cap.com](http://www.nh-cap.com)