

**ERHVERVSSTYRELSEN**

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

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

www.grantthornton.dk

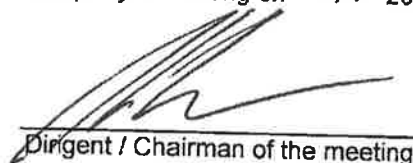
**Rosenlund Garden 1 ApS**

(CVR.nr. 33 37 72 82)

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling **21/6** 2013

*The annual report was presented and approved at the  
company's meeting on **21/6** 2013*

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent / Chairman of the meeting

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

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

## Indholdsfortegnelse Contents

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
<i>Statement and reports</i>	
Ledelsespåtegning .....	1
<i>Management's Statement on the Annual Report</i>	
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2-4
<i>Independent Auditors' Reports</i>	
Selskabsoplysninger .....	5
<i>Company Information</i>	
Ledelsesberetning .....	6
<i>Management's Review</i>	
 <b>Årsrapport 1. januar 2012 - 31. december 2012</b>	
<i>Financial Statements</i>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7-9
<i>Accounting Policies</i>	
Resultatopgørelse .....	10
<i>Income Statement</i>	
Balance pr. 31. december 2012 .....	11-12
<i>Balance Sheet as at 31 December 2012</i>	
Noter .....	13
<i>Notes</i>	

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Rosenlund Garden 1 ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet indstiles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2013

## Management's Statement on the Annual Report

The Board of Directors have today presented the Annual Report for the financial year 1 January 2012 - 31 December 2012 of

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

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

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

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

Copenhagen, 31 May 2013

**Direktion / Management Board**



Jørgen Kvist Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til Kapitalejerne i Rosenlund Garden 1 ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rosenlund Garden 1 ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

### Revisors ansvar

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

## Independent Auditor's Reports

To the Shareholders of Rosenlund Garden 1 ApS

### Report on Financial Statements

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

### The Management's responsibility for the financial statements

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

### Auditor's Responsibility

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

## Den uafhængige revisors erklæringer

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

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

## Independent Auditor's Reports

An audit involves performing audit procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation of Financial Statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the Financial Statements.

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

The audit has not resulted in any qualification.

### Opinion

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

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Supplerende oplysninger

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

### Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

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

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 31. maj 2013

## Independent Auditor's Reports

### Emphasis of matter

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

### Reports according to other legislation and regulation

#### Emphasis of matter relating to other matters

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

#### Statement on the Management's Review

We have read Management's Review in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have not performed any procedures additional to the audit of the Financial Statements. On this basis, in our opinion, the information provided in Management's Review is consistent with the Financial Statements.

Copenhagen, 31 May 2013

Grant Thornton  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Roulsten  
statsautoriseret revisor  
State Authorised Public Accountant

## Selskabsoplysninger *Company Information*

**Selskabet**  
*The Company*

Rosenlund Garden 1 ApS  
Frederiksgade 21, 1  
1265 København K

CVR.nr.: 33 37 72 82

*Reg.no.*

Stiftet: 22. december 2010

*Founded:*

Hjemsted: København

*Homeoffice*

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

*Financial Year*

**Direktion**  
*Management Board*

Jørgen Kvist Hansen

**Revisor**  
*Auditors*

Grant Thornton  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

### Udviklingen i aktiviteten og økonomiske forhold

Selskabets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Der er indgået bindende købsaftale om køb af byggegrund. Aftalen er betinget af, at der senest den 31. december 2013 vedtages lokalplan der muliggør byggeri og at der senest den 31. december 2014 opnås de for udstykningen af ejendommen nødvendige godkendelser.

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

Rudersdal kommune vedtog en ny lokalplan d. 19. marts 2013, hvilket muliggør nyt byggeri.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Management's Review

### Principal activities

The principal activity of the company is owning and renting real estate.

### Unusual circumstances

There were no unusual circumstances in the financial year.

### Uncertainty connected with recognition or measurement

There has been no uncertainty connected with recognition and measurement during the financial year.

### Development in activities and finances

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

The company has signed a binding contract for the purchase of a piece of land. The contract is conditioned by the fact that a local plan that allows construction is adopted no later than 31 December 2013 and that the necessary approvals for the parcelling out of the property is obtained no later than 31 December 2014.

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

Rudersdal's municipality adopted 19 March 2013 af new local plan which allows new constructions

### Events after the balance sheet date

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

## Anvendt regnskabspraksis    Accounting Policies

Årsrapporten for Rosenlund Garden 1 ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for klasse B-virksomheder.

The Annual Report of Rosenlund Garden 1 ApS for 2012 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

The accounting policies have remained unchanged compared to last year.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

### Recognition and measurement

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

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

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the company and the value of the asset can be measured reliably.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Anvendt regnskabspraksis    Accounting Policies

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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

### Valuta

Mellemværende i udenlandsk valuta er indregnet til balancedagens valutakurs. Realiserede såvel som urealiserede kursreguleringer indgår i resultatopgørelsen.

### Currency

Assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate of the balance sheet date. Both realised and unrealised currency gains and losses are entered in the income statement.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

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

## Income Statement

### Other external expenses

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

### Skat af årets resultat

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

### Income taxes

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

## Balancen

### Byggeprojekt

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

## Balance Sheet

### Construction project

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

### Tilgodehavender

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

### Receivables

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

## Anvendt regnskabspraksis    Accounting Policies

### Finansielle gældsforpligtelser

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

### Financial debt

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

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

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

### Translation policies

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

**Resultatopgørelse 1. januar 2012 - 31. december 2012**  
**Income Statement 1 January 2012 - 31 December 2012**

	Note	2012 DKK	2011 DKK'000
Bruttotab ..... <i>Gross loss</i>		<u>-5.000</u>	<u>-5</u>
<b>Resultat af primær drift</b> ..... <i>Operating profit</i>		-5.000	-5
Finansielle indtægter ..... <i>Financial income</i>		48.494	37
Finansielle omkostninger ..... <i>Financial costs</i>		<u>-54.742</u>	<u>-39</u>
<b>Resultat før skat</b> ..... <i>Profit/loss before tax</i>		-11.248	-7
Skat af årets resultat ..... <i>Tax of profit/loss for the year</i>	1	<u>2.812</u>	<u>2</u>
<b>ARETS RESULTAT</b> ..... <i>Net profit/loss for the year</i>		<u><b>-8.436</b></u>	<u><b>-5</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of profit/loss</i>			
Overføres til overført resultat ..... <i>Retained earnings</i>		-8.436	-5
Udbytte for regnskabsåret ..... <i>Dividends</i>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b> ..... <i>Act in total</i>		<u><b>-8.436</b></u>	<u><b>-5</b></u>

**Balance pr. 31. december 2012**  
**Balance Sheet as at 31 December 2012**

<b>Aktiver</b> <b>Assets</b>	<b>Note</b>	<b>2012</b> <b>DKK</b>	<b>2011</b> <b>DKK'000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>			
<b>Varebeholdninger</b> <i>Inventory</i>			
Varer under fremstilling .....		214.204	116
Construction project		<u>214.204</u>	<u>116</u>
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>			
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		996.680	1.148
Receivables from group enterprises			
Udskudt skat .....		4.504	2
Tax assets		<u>1.001.184</u>	<u>1.150</u>
<b>Likvide beholdninger</b> .....		42.809	10
Cash			
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> .....		1.258.197	1.276
Current assets in total			
<b>AKTIVER I ALT</b> .....		<u>1.258.197</u>	<u>1.276</u>
Assets in total			

**Balance pr. 31. december 2012**  
**Balance Sheet as at 31 December 2012**

**Passiver**

*Equity and liabilities*

	Note	2012 DKK	2011 DKK'000
<b>Egenkapital</b>	2		
<i>Equity</i>			
Selskabskapital .....		80.000	80
<i>Share Capital</i>			
Overført resultat .....		-13.513	-5
<i>Retained earnings</i>		<u>66.487</u>	<u>75</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
<i>Short-term Liabilities</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	121
<i>Payables</i>			
Gæld hos tilknyttede virksomheder .....		1.134.610	1.080
<i>Debt to group enterprises</i>			
Anden gæld .....		57.100	0
<i>Other debt</i>		<u>1.191.710</u>	<u>1.201</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<u>1.191.710</u>	<u>1.201</u>
<i>Liabilities in total</i>			
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<u><u>1.258.197</u></u>	<u><u>1.276</u></u>
<i>Equity and liabilities in total</i>			
Eventualforpligtelser m.v. ....	3		
<i>Contingent liabilities</i>			

## Noter til årsregnskabet Notes to the Annual Report

	2012 DKK	2011 DKK'000
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	0
<i>Calculated current tax</i>		
Regulering af udskudt skat .....	-2.812	-2
<i>Adjustment of deferred tax</i>		
	<u>-2.812</u>	<u>-2</u>

	Selskabs- kapital Share- capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
<b>2 Egenkapital</b>			
<i>Equity</i>			
Egenkapital 1. januar 2012 .....	80.000	-5.077	74.923
<i>Equity at 1 January 2012</i>			
Overført af årets resultat .....	0	-8.436	-8.436
<i>Net profit for the year</i>			
<b>Egenkapital 31. december 2012</b> .....	<u>80.000</u>	<u>-13.513</u>	<u>66.487</u>
<i>Equity at 31 December 2012</i>			

### 3 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser. *Contingent liabilities*

Der er indgået bindende købsaftale om køb af byggegrund. Aftalen er betinget af, at der senest den 31. december 2013 vedtages lokalplan der muliggør byggeri og at der senest den 31. december 2014 opnås de for udstykningen af ejendommen nødvendige godkendelser.

*The company has signed a binding contract for the purchase of a piece of land. The contract is conditioned by the fact that a local plan that allows construction is adopted no later than 31 December 2013 and that the necessary approvals for the parcelling out of the property is obtained no later than 31 December 2014.*

Selskabet har derudover ikke påtaget sig forpligtelser, udover hvad der følger af den ordinære drift.

*The Company has besides that not undertaken liabilities outside of the ordinary course of its business.*