




**KPMG**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
**AUDIT**  
Osvald Helmuths Vej 4  
P.O. Box 250  
2000 Frederiksberg  
Denmark

Telephone +45 73 23 30 00  
Fax +45 72 29 30 30  
www.kpmg.dk

**Patrizia Wohninvest Greater**  
**Copenhagen III ApS**

Årsrapport 19. november 2012  
- 30. juni 2013  
Annual report  
19 November 2012 -  
30 June 2013

|   |   |
|---|---|
| Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling |   |
| den   | 22 OKTOBER 20 13  |
|   |  |
| dirigent  |   |

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

*The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.*

CVR-nr./CVR No. 34 73 80 92  
018966 12001 / 3515250\_1

## **Indhold**

### ***Contents***

|  |    |
|--|----|
| Ledelsespåtegning  | 2  |
| <i>Statement by the Executive Board</i>                                    | 2  |
| Den uafhængige revisors erklæringer  | 3  |
| <i>Independent auditors' report</i>  | 3  |
| Ledelsesberetning  | 5  |
| <i>Management's review</i>   | 5  |
| Selskabsoplysninger  | 5  |
| <i>Company details</i>   | 5  |
| Beretning  | 6  |
| <i>Operating review</i>  | 6  |
| Årsregnskab 19. november 2012 - 30. juni 2013                              | 7  |
| <i>Financial statements for the period 19 November 2012 – 30 June 2013</i> | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis   | 7  |
| <i>Accounting policies</i>   | 7  |
| Resultatopgørelse  | 14 |
| <i>Income statement</i>  | 14 |
| Balance  | 15 |
| <i>Balance sheet</i>   | 15 |
| Noter  | 18 |
| <i>Notes to the financial statements</i>                                   | 18 |

## Ledelsespåtegning *Statement by the Executive Board*

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 19. november 2012 – 30. juni 2013 for Patrizia Wohninvest Greater Copenhagen III ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. november 2012 – 30. juni 2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*The Executive Board have today discussed and approved the annual report of Patrizia Wohninvest Greater Copenhagen III ApS for the financial year 19 November 2012 – 30 June 2013.*

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

*It is our opinion that the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 30 June 2013 and of the results of the Company's operations for the financial year 19 November 2012 – 30 June 2013.*

*Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the development in the Company's operations and financial matters and the results of the Company's operations and its financial position.*

*We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.*

København, den 21. oktober 2013

Copenhagen, 21 October 2013

Direktion:

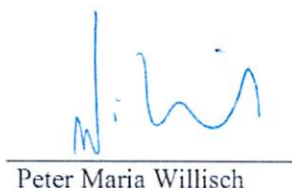
*Executive Board:*



Sven Olaf Eggers



Matthias Franke



Peter Maria Willisch

## **Den uafhængige revisors erklæringer** ***Independent auditors' report***

**Til kapitalejeren i Patrizia Wohninvest Greater Copenhagen III ApS**  
***To the shareholder of Patrizia Wohninvest Greater Copenhagen III ApS***

### **Påtegning på årsregnskabet** ***Independent auditors' report on the financial statements***

Vi har revideret årsregnskabet for Patrizia Wohninvest Greater Copenhagen III ApS for regnskabsåret 19. november 2012 – 30. juni 2013. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

*We have audited the financial statements of Patrizia Wohninvest Greater Copenhagen III ApS for the financial year 19 November 2012 – 30 June 2013. The financial statements comprise accounting policies, income statement, balance sheet and notes. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet** ***Management's responsibility for the financial statements***

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.

*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 that Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.*

### **Revisors ansvar** ***Auditors' responsibility***

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen 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.

*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 as to whether the financial statements are free from material misstatement.*

*An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgement, 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 auditors consider 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*

## Den uafhængige revisors erklæringer *Independent auditors' report*

*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.*

*Our audit has not resulted in any qualification.*

### **Konklusion** **Opinion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. november 2012 – 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 30 June 2013 and of the results of its operations for the financial year 19 November 2012 – 30 June 2013 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

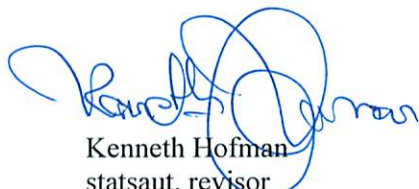
### **Udtalelse om ledelsesberetningen** **Statement on the Management's review**

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

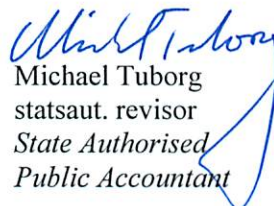
*Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the Management's review. We have not performed any other procedures in addition to the audit of the financial statements. On this basis, it is our opinion that the information provided in the Management's review is consistent with the financial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

København, den 21. oktober 2013  
Copenhagen, 21 October 2013

**KPMG**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Kenneth Hofman  
statsaut. revisor  
*State Authorised*  
*Public Accountant*



Michael Tuborg  
statsaut. revisor  
*State Authorised*  
*Public Accountant*



## **Ledelsesberetning** ***Management's review***

### **Selskabsoplysninger** ***Company details***

Patrizia Wohninvest Greater Copenhagen III ApS  
c/o Patrizia Nordics A/S  
Bredgade 25 F  
DK-1260 København K

Telefon/*Telephone*: +45 34 47 68 45  
CVR-nr./*CVR No.*: 34 73 80 92  
Stiftet/*Established*: 19. november 2012/*19 November 2012*  
Hjemstedskommune/  
*Registered office*: København  
Regnskabsår/*Financial year*: 1. juli – 30. juni/*1 July – 30 June*

### **Direktion** ***Executive Board***

Sven Olaf Eggers  
Matthias Franke  
Peter Maria Willisch

### **Revision** ***Auditors***

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Osvald Helmuths Vej 4  
Postboks 250  
DK-2000 Frederiksberg

### **Generalforsamling** ***Annual general meeting***

Ordinær generalforsamling afholdes 22. oktober 2013.

*The annual general meeting is to be held on 22 October 2013.*

## Ledelsesberetning *Management's review*

### Beretning *Operating review*

Selskabets formål er at købe, eje, udleje, administrere og sælge fast ejendom. Desuden må selskabet være ejer af yderligere ejendomsselskaber under iagttagelse af bestemmelserne i den tyske investeringslovgivning. Selskabet må erhverve fast ejendom eller andele i ejendomsselskaber, så længe værdien af ejendommene eller andelene i et ejendomsselskab ikke er højere end 15 % af værdien af "Patrizia Euro City Residential Fund I" i henhold til § 68, stk. 5, nr. 2, i den tyske investeringslovgivning. Enhver erhvervelse kræver depotbankens samtykke. Enhver nyerhvervelse skal på forhånd værdiansættes af en uafhængig sagkyndig under iagttagelse af § 77 i den tyske investeringslovgivning.

Selskabet har pr. 28. januar 2013 erhvervet udlejningsejendommen Søborg Huse, Blok D beliggende Gyngemose Parkvej 6A-6C, DK-2860 Søborg.

Patrizia Nordics A/S er blevet udnævnt til ejendomsadministrator og formueforvalter for den erhvervede ejendom.

Købsprisen blev finansieret ved hjælp af aktionærlån, som moderselskabet Patrizia WohnInvest KAG mbH har ydet på vegne af Patrizia Euro City Residential Fund I på 36 mio. kr. og et realkreditlån på 42,5 mio. kr., som Realkredit Danmark har ydet.

*The objective of the Company is to acquire, own, lease, administer and sell real property. Further, the Company may own property companies under the rules of the German Investment Act. The Company may acquire real property or shares in property companies as long as the value of real property or shares in the property company does not exceed 15% of the value of "Patrizia Euro City Residential Fund I" according to section 68 (5)(ii) of the German Investment Act. Any acquisition is subject to the approval of the depository bank. Any acquisition is subject to a valuation by an independent valuer under section 77 of the German Investment Act.*

*At 28 January 2013, the Company acquired the rental property Søborg Huse, Block D situated at Gyngemose Parkvej 6A-6C, DK-2860 Søborg.*

*The Patrizia Nordics A/S has been appointed Asset and Property Manager of the acquired property.*

*The financing of the purchase price was obtained by a shareholder loan granted by the parent company Patrizia WohnInvest KAG mbH on behalf of the Patrizia Euro City Residential Fund I in the amount of DKK 36 million and a mortgage loan of DKK 42.5 million granted by Realkredit Danmark.*

### Årets resultat *Loss for the year*

Periodens underskud på 406 tkr. er som forventet.

*The loss for the period of DKK 406 thousand is in line with expectations.*

## **Årsregnskab 19. november 2012 - 30. juni 2013** ***Financial statements for the period 19 November 2012 –*** ***30 June 2013***

### **Anvendt regnskabspraksis** ***Accounting policies***

Årsrapporten for Patrizia Wohninvest Greater Copenhagen III ApS for 19. november 2012 – 30. juni 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis. Der er ikke anført sammenligningstal, da dette er selskabets første regnskabsår.

*The annual report of Patrizia Wohninvest Greater Copenhagen III ApS for 19 November 2012 – 30 June 2013 has been prepared in accordance with the provisions applying to reporting class B enterprises under the Danish Financial Statements Act.*

*The following accounting policies have been applied. No comparative figures have been disclosed as this is the Company's first financial year.*

### **Generelt om indregning og måling** ***Recognition and measurement***

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

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

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

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

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 eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

*Liabilities are recognised in the balance sheet when an outflow of economic benefits is probable and when the value of the liability can be reliably measured.*

## **Årsregnskab 19. november 2012 – 30. juni 2013**

### ***Financial statements for the period 19 November 2012 – 30 June 2013***

#### **Anvendt regnskabspraksis**

##### ***Accounting policies***

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

*Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost implying the recognition of a constant effective interest rate to maturity. Amortised cost is calculated as initial cost minus any principal repayments and plus or minus the cumulative amortisation of any difference between cost and nominal amount.*

*In recognising and measuring assets and liabilities, any gains, losses and risks occurring prior to the presentation of the annual report that evidence conditions existing at the balance sheet date are taken into account.*

*Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost. Equally, costs incurred to generate the year's earnings are recognised, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals as a result of changes in accounting estimates of amounts which were previously recognised in the income statement.*

#### **Resultatopgørelse**

##### ***Income statement***

##### **Nettoomsætning**

###### ***Revenue***

Nettoomsætning, der består af lejeindtægter, indregnes i den periode de vedrører.

*Revenue, comprising rental income, is recognised in the period to which it relates.*

##### **Andre eksterne omkostninger**

###### ***Other external costs***

Andre eksterne omkostninger består af omkostninger, der er afholdt i året som følge af udlejning af selskabets ejendomme og administration.

*Other external costs comprise costs incurred during the year as a result of the rental of the Company's properties and administration.*

##### **Bruttoresultat**

###### ***Gross profit/loss***

Bruttoresultat består af årets nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

*Gross profit/loss comprises revenue for the year less other external costs.*

## Årsregnskab 19. november 2012 – 30. juni 2013 *Financial statements for the period 19 November 2012 – 30 June 2013*

### **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies*

#### **Finansielle indtægter og omkostninger** *Financial income and expenses*

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursreguleringer og andre finansielle omkostninger.

*Financial income and expenses comprise interest income and expense, exchange rate adjustments and other financial costs.*

#### **Skat af ordinært resultat** *Tax on profit/loss from ordinary activities*

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

*Tax for the year comprises current tax for the year and changes in deferred tax. The tax expense relating to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, and the tax expense relating to amounts directly recognised in equity is recognised directly in equity.*

### **Balance** *Balance sheet*

#### **Materielle anlægsaktiver** *Property, plant and equipment*

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på

## Årsregnskab 19. november 2012 – 30. juni 2013 *Financial statements for the period 19 November 2012 – 30 June 2013*

### Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

*Land and buildings are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Land is not depreciated.*

*Cost comprises the purchase price and any costs directly attributable to the acquisition until the date when the asset is available for use.*

*The basis of depreciation, which is calculated as cost less any residual value, is depreciated on a straight-line basis over the expected useful life. The expected useful lives are as follows:*

*Buildings 50 years*

*Depreciation is recognised in the income statement as depreciation.*

*Gains and losses on the disposal of property, plant and equipment are determined as the difference between the selling price less selling costs and the carrying amount at the date of disposal. Gains or losses are recognised in the income statement as other operating income or other operating costs, respectively.*

### Værdiforringelse af anlægsaktiver *Impairment of non-current assets*

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen, og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

*The carrying amount of property, plant and equipment is subject to an annual test for indications of impairment other than the decrease in value reflected by amortisation or depreciation.*

*Impairment tests are conducted of individual assets or groups of assets when there is an indication that they may be impaired. Write-down is made to the recoverable amount if this is lower than the carrying amount.*

## Årsregnskab 19. november 2012 – 30. juni 2013 *Financial statements for the period 19 November 2012 – 30 June 2013*

### Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

*The recoverable amount is the higher of an asset's net selling price and its value in use. The value in use is determined as the present value of the expected net cash flows from the use of the asset or the group of assets and expected net cash flows from the disposal of the asset or the group of assets after the end of the useful life.*

#### Tilgodehavender *Receivables*

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings­sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

*Receivables are measured at amortised cost.*

*Write-down is made for bad debt losses where there is an objective indication that a receivable or a receivable portfolio has been impaired. If there is an objective indication that an individual receivable has been impaired, a write-down is made on an individual basis.*

*Write-downs are calculated as the difference between the carrying amount of receivables and the present value of the expected cash flows, including the realizable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.*

#### Periodeafgrænsningsposter *Prepayments*

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

*Prepayments comprise costs incurred in relation to subsequent financial years.*

## Årsregnskab 19. november 2012 – 30. juni 2013 *Financial statements for the period 19 November 2012 – 30 June 2013*

### Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

#### Egenkapital – udbytte *Equity – dividends*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

*Proposed dividends are recognised as a liability at the date when they are adopted at the annual general meeting (declaration date). The expected dividend payment for the year is disclosed as a separate item under equity.*

#### Selskabsskat og udskudt skat *Corporation tax and deferred tax*

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

*Current tax payable and receivable is recognised in the balance sheet as tax computed on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income of prior years and for tax paid on account.*

*Deferred tax is measured using the balance sheet liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax value of assets and liabilities.*

*Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carryforwards, are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity and jurisdiction. Deferred tax is measured in accordance with the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. The change in deferred tax as a result of changes in tax rates is recognised in the income statement.*

**Årsregnskab 19. november 2012 – 30. juni 2013**  
***Financial statements for the period 19 November 2012 –***  
***30 June 2013***

**Anvendt regnskabspraksis**  
***Accounting policies***

**Gældsforpligtelser**  
***Liabilities other than provisions***

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

*Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost.*

*Other liabilities are measured at net realisable value.*

**Årsregnskab 19. november 2012 – 30. juni 2013**  
**Financial statements for the period 19 November 2012 –**  
**30 June 2013**

**Resultatopgørelse**  
**Income statement**

| tkr./DKK'000  | Note | 19/11<br>2012 -<br>30/6 2013 |
|---|------|------------------------------|
| <b>Bruttoresultat</b>                                   |      | 1.839                        |
| <i>Gross profit</i>                                     |      | 1.839                        |
| Af- og nedskrivninger                                   |      | -733                         |
| <i>Impairment losses, depreciation and amortisation</i> |      | -733                         |
| <b>Resultat af primær drift</b>                         |      | 1.106                        |
| <i>Operating profit</i>                                 |      | 1.106                        |
| Finansielle omkostninger                                | 1    | -1.403                       |
| <i>Financial expenses</i>                               | 1    | -1.403                       |
| <b>Resultat før skat</b>                                |      | -297                         |
| <i>Loss before tax</i>                                  |      | -297                         |
| Skat af årets resultat                                  | 2    | -109                         |
| <i>Tax on loss for the year</i>                         | 2    | -109                         |
| <b>Årets resultat</b>                                   |      | -406                         |
| <i>Loss for the year</i>                                |      | -406                         |
| <br>  |      |                              |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                  |      |                              |
| <i>Proposed distribution of loss</i>                    |      |                              |
| Overført resultat                                       |      | -406                         |
| <i>Retained earnings</i>                                |      | -406                         |

**Årsregnskab 19. november 2012 – 30. juni 2013**  
**Financial statements for the period 19 November 2012 –**  
**30 June 2013**

**Balance**  
**Balance sheet**

| tkr./DKK'000                         | Note | 19/11<br>2012 -<br>30/6 2013 |
|--------------------------------------|------|------------------------------|
| <b>AKTIVER</b>                       |      |                              |
| <b>ASSETS</b>                        |      |                              |
| <b>Anlægsaktiver</b>                 |      |                              |
| <i>Non-current assets</i>            |      |                              |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>      |      |                              |
| <i>Property, plant and equipment</i> |      |                              |
| Grunde og bygninger                  |      |                              |
| <i>Land and buildings</i>            | 3    | <u>86.465</u>                |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>           |      |                              |
| <i>Total non-current assets</i>      |      | <u>86.465</u>                |
| <b>Omsætningsaktiver</b>             |      |                              |
| <i>Current assets</i>                |      |                              |
| <b>Tilgodehavender</b>               |      |                              |
| <i>Receivables</i>                   |      |                              |
| Mellemregning med lejere             |      |                              |
| <i>Balances with tenants</i>         |      | 158                          |
| Periodeafgrænsningsposter            |      |                              |
| <i>Prepayments</i>                   |      | <u>32</u>                    |
|                                      |      | <u>190</u>                   |
| <b>Likvide beholdninger</b>          |      |                              |
| <i>Cash at bank and in hand</i>      |      | <u>3.533</u>                 |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>       |      |                              |
| <i>Total current assets</i>          |      | <u>3.723</u>                 |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                 |      |                              |
| <b>TOTAL ASSETS</b>                  |      | <u>90.188</u>                |

**Årsregnskab 19. november 2012 – 30. juni 2013**  
**Financial statements for the period 19 November 2012 –**  
**30 June 2013**

**Balance**  
**Balance sheet**

| tkr./DKK'000   | Note | 19/11<br>2012 -<br>30/6 2013 |
|--|------|------------------------------|
| <b>PASSIVER</b>                                      |      |                              |
| <b>EQUITY AND LIABILITIES</b>                        |      |                              |
| <b>Egenkapital</b>                                   |      |                              |
| <b>Equity</b>  |      |                              |
| Anpartskapital                                       |      | 81                           |
| <i>Share capital</i>                                 |      |                              |
| Overkursfond   |      | 9.226                        |
| <i>Share premium</i>                                 |      |                              |
| Overført resultat                                    |      | -153                         |
| <i>Retained earnings</i>                             |      |                              |
| <b>Egenkapital i alt</b>                             |      | <u>9.154</u>                 |
| <b>Total equity</b>                                  | 4    |                              |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                            |      |                              |
| <b>Liabilities other than provisions</b>             |      |                              |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>               |      |                              |
| <b>Non-current liabilities other than provisions</b> |      |                              |
| Gæld til realkreditinstitutter                       |      |                              |
| <i>Mortgage debt</i>                                 |      | 41.705                       |
| Lån hos moderselskab                                 |      |                              |
| <i>Loan from parent company</i>                      |      | 36.000                       |
| Deposita fra lejere                                  |      |                              |
| <i>Received deposits</i>                             |      | 1.430                        |
| Forudbetalt leje                                     |      |                              |
| <i>Prepaid rent</i>                                  |      | 475                          |
|  |      | <u>79.610</u>                |

**Årsregnskab 19. november 2012 – 30. juni 2013**  
**Financial statements for the period 19 November 2012 –**  
**30 June 2013**

**Balance**  
**Balance sheet**

| tkr./DKK'000                                     | Note | 19/11<br>2012 -<br>30/6 2013 |
|--|------|------------------------------|
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>           |      |                              |
| <i>Current liabilities other than provisions</i> |      |                              |
| Leverandørgæld                                   |      |                              |
| <i>Trade payables</i>                            |      | 91                           |
| Selskabsskat                                     |      |                              |
| <i>Corporation tax payable</i>                   |      | 109                          |
| Anden gæld                                       |      |                              |
| <i>Other payables</i>                            |      | 1.224                        |
|  |      | <u>1.424</u>                 |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                  |      |                              |
| <i>Total liabilities other than provisions</i>   |      | <u>81.034</u>                |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                            |      |                              |
| <b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>              |      | <u>90.188</u>                |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>     |      |                              |
| <i>Mortgages and collateral</i>                  | 5    |                              |

## Årsregnskab 19. november 2012 – 30. juni 2013

### Financial statements for the period 19 November 2012 – 30 June 2013

#### Noter

#### Notes to the financial statements

#### 1 Finansielle omkostninger/Financial expenses

Renteomkostninger til moderselskab udgør 918 tkr.

*Interest expenses regarding loan from parent company amount to DKK 918 thousand.*

#### 2 Skat af årets resultat/Tax on profit/loss for the year

|   | 19/11<br>2012 -<br>30/6 2013 |
|---|------------------------------|
| Årets aktuelle skat                         |                              |
| <i>Current tax for the year</i>             | -109                         |
| Årets regulering af udskudt skat            |                              |
| <i>Deferred tax adjustment for the year</i> | 0                            |
|   | <u>-109</u>                  |

#### 3 Materielle anlægsaktiver/Property, plant and equipment

| tkr./DKK'000  | Grunde<br>og byg-<br>ninger<br><i>Land and<br/>buildings</i> |
|---|--|
| Kostpris 19. november 2012                                    |  |
| <i>Cost at 19 November 2012</i>                               | 0  |
| Tilgang   |  |
| <i>Additions</i>  | <u>87.198</u>  |
| Kostpris 30. juni 2013  |  |
| <i>Cost at 30 June 2013</i>                                   | <u>87.198</u>  |
| Ned- og afskrivninger 19. november 2012                       |  |
| <i>Impairment losses and depreciation at 19 November 2012</i> | 0  |
| Afskrivninger   |  |
| <i>Depreciation</i>   | <u>-733</u>  |
| Ned- og afskrivninger 30. juni 2013                           |  |
| <i>Impairment losses and depreciation at 30 June 2013</i>     | <u>-733</u>  |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013                           |  |
| <i>Carrying amount at 30 June 2013</i>                        | <u>86.465</u>  |

**Årsregnskab 19. november 2012 – 30. juni 2013**  
**Financial statements for the period 19 November 2012 –**  
**30 June 2013**

**Noter**  
**Notes to the financial statements**

|   | 19/11<br>2012 -<br>30/6 2013                    |   |  |                       |
|---|---|---|--|-----------------------|
| 4 <b>Egenkapital/Equity</b>   | Anparts-<br>kapital<br><i>Share<br/>capital</i> | Overkurs-<br>fond<br><i>Share<br/>premium</i> | Overført<br>resultat<br><i>Retained<br/>earnings</i> | I alt<br><i>Total</i> |
| tkr./DKK'000  |   |   |  |                       |
| Egenkapital 19. november 2012<br><i>Equity at 19 November 2012</i>                | 80  | 0   | 0  | 80                    |
| Kapitalforhøjelse<br><i>Capital increase</i>                                      | 1   | 9.226   | 0  | 9.227                 |
| Kapitaltilskud<br><i>Capital contribution</i>                                     | 0   | 0   | 253  | 253                   |
| Overført, jf. resultatdisponering<br><i>Transferred, cf. distribution of loss</i> | 0   | 0   | -406   | -406                  |
| <b>Egenkapital 30. juni 2013</b><br><b><i>Equity at 30 June 2013</i></b>          | <b>81</b>                                       | <b>9.226</b>                                  | <b>-153</b>  | <b>9.154</b>          |

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser/Mortgages and collateral**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 41,7 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 86,5 mio. kr. pr. 30. juni 2013.

*Land and buildings with a carrying amount of DKK 86.5 million at 30 June 2013 have been provided as collateral for mortgages of DKK 41.7 million.*