

Shurgard Real Estate ApS

CVR-nr. 25 49 92 04

Central Business Registration No. 25 49 92 04

Årsrapport 2012

Annual report 2012

Indholdsfortegnelse

Contents

	<u>Side</u> <u>Page</u>
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	1
Ledelsespåtegning <i>Statement by Management on the annual report</i>	2
Den uafhængige revisors påtegning <i>Independent auditors' report</i>	3
Ledelsesberetning <i>Management commentary</i>	5
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	6
Resultatopgørelse for 2012 <i>Income statement for 2012</i>	11
Balance pr. 31.12.2012 <i>Balance sheet at 31 December 2012</i>	12
Noter <i>Notes</i>	14

The English text in this document is an unauthorized translation of the Danish original. In the event of any inconsistencies, the Danish version shall apply.

Please note that Danish decimal and digit grouping symbols have been used in the financial statements.

Selskabsoplysninger

Selskab

Shurgard Real Estate ApS
Bjørnbaksvej 4
2770 Kastrup
CVR-nr. 25 49 92 04
Hjemstedskommune: Kastrup

Telefon: 70 22 42 50

Telefax: 70 22 42 51

Internet: www.shurgard.dk

E-mail: info@shurgard.dk

Dirktion

Alf Stefan Nilsson
Marc Oursin

Revision

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg

Company details

Company

Shurgard Real Estate ApS
Bjørnbaksvej 4
DK-2770 Kastrup
Central Business Registration No. 25 49 92 04
Registered in Kastrup

Phone: +45 70 22 42 50

Fax: +45 70 22 42 51

Internet: www.shurgard.dk

E-mail: info@shurgard.dk

Executive Board

Alf Stefan Nilsson
Marc Oursin

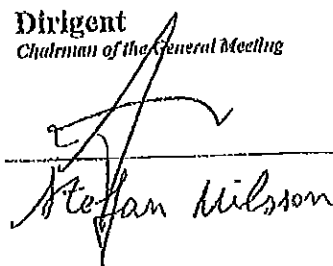
Company auditors

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
DK-2860 Søborg

Godkendt på selskabets generalforsamling,
den 27 maj 2013

The Annual General Meeting adopted the annual
report on 27 May 2013

Dirigent
Chairman of the General Meeting



Alf Stefan Nilsson

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Shurgård Real Estate ApS.


Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 27. maj 2013
Kastrup, 27 May 2013

Direktion
Executive Board


Alf Stefan Nilsson

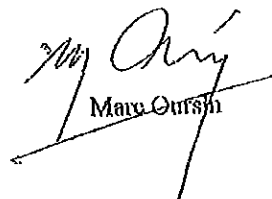
Statement by Management on the annual report

We have today presented the annual report of Shurgård Real Estate ApS for the financial year 1 January to 31 December 2012.

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

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position and results. Also, we believe that the management commentary contains a fair review of the affairs and conditions referred to therein.

We recommend the annual report for adoption at the Annual General Meeting.


Marc Oursin

Den uafhængige revisors erklæring

Til aktionærerne i Shurgard Real Estate ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Shurgard Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

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

Independent auditor's reports

To the shareholders of Shurgard Real Estate ApS

Report on financial statements

We have audited the financial statements of Shurgard Real Estate ApS for the financial year 1 January – 31 December 2012, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes. The financial statements have been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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

Auditor's responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with international standards on auditing and additional requirements according to Danish audit regulations. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

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

Den uafhængige revisors erklæringer – fortsat

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

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 27. maj 2013

Copenhagen, 27 May 2013

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz
statsautoriseret revisor

state authorised public accountant

Independent auditor's reports – continued

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

Our audit has not resulted in any qualification.

Opinion

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

Statement on the management's review

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



Kaare Kristensen Lendorf
statsautoriseret revisor

state authorised public accountant

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med opførelse, projektering, køb og udlejning af fast ejendom og produkter knyttet hertil samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et overskud på 3.915 t.kr. Ledelsen anser resultatet som forventet og tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør herefter 187.515 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Management commentary

Primary activities

The Company's activities comprise construction, projecting, acquisition and lease of real property as well as related products and businesses.

Development in activities and finances

The annual report shows a net profit of DKK 3.915 thousand. Management considers the loss expected and satisfactory.

Accordingly, the equity amounts to DKK 187.515 thousand.

Events after the balance sheet date

No events have occurred after the balance sheet date to this date, which would influence the evaluation of this annual report.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

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

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Accounting policies

The annual report is presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act governing reporting class B.

The annual report has been presented applying the accounting policies consistently with last year.

Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner.

Foreign currency translation

Transactions denominated in foreign currencies are translated into Danish kroner at the exchange rates at the date of the transaction. Monetary items denominated in foreign currencies are translated into Danish kroner at the exchange rates at the balance sheet date. Realised and unrealised exchange gains and losses are recognised in the income statement as financial income/expenses.

Recognition and measurement

Assets are recognized in the balance sheet when it is probable as a result of a prior event that future economic benefits will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognized in the balance sheet when the Company has a legal or constructive obligation as a result of a prior event, and it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Measurement subsequent to initial recognition is effected as described below for each financial statement item.

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

Anticipated risks and losses that arise before the time of presentation of the annual report and that confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date are considered at recognition and measurement.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Income is recognized in the income statement when earned, whereas costs are recognized by the amounts attributable to this financial year.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv. samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Accounting policies

Income statement

Revenue

Revenue is recognized in the income statement when delivery is made and risk has passed to the buyer. Revenue is recognized net of VAT, duties and sales discounts.

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for distribution, sale, marketing, administration, premises, bad debts, etc.

Financial income and expenses

These items comprise interest income and interest expenses, realized and unrealized exchange gains and losses on transactions in foreign currencies, etc as well as tax surcharge and repayment under the Danish Tax Prepayment Scheme.

Income taxes

Tax for the year, which consists of current tax for the year and changes in deferred tax, is recognized in the income statement by the portion attributable to the profit/loss for the year, and recognized directly on equity by the portion attributable to entries directly on equity.

The current tax payable or receivable is recognized in the balance sheet, stated as tax calculated on this year's taxable income, adjusted for prepaid tax.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, såfremt de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Accounting policies

Deferred tax is recognized on all temporary differences between the carrying amount and tax-based value of assets and liabilities.

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry forwards, are recognized in the balance sheet at their estimated realizable value, either as a set-off against deferred tax liabilities or as net tax assets.

The Company is jointly taxed with its Parent and all of the Parent's other Danish subsidiaries. The current income tax is allocated among the jointly taxed companies proportionally to their taxable income (full allocation with a refund concerning tax losses).

Balance sheet

Property, plant and equipment

Land and buildings are measured at cost and, for buildings, minus accumulated depreciation and impairment losses.

Other fixtures and fittings, tools and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Cost comprises the acquisition price, costs directly attributable to the acquisition and preparation costs of the asset until the time when the asset is ready to be put into operation.

Interest expenses on loans for financing the manufacture of property, plant and equipment are included in cost if they relate to the manufacturing period. All other financing costs are recognized in the income statement.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Accounting policies

The basis of depreciation is cost minus estimated residual value after the end of useful life. Straight-line depreciation is made on the basis of the following estimated useful lives of the assets:

<i>Buildings</i>	<i>30 years</i>
<i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>	<i>3-5 years</i>

Property, plant and equipment are written down to the lower of recoverable amount and carrying amount.

Receivables

Receivables are measured at amortized cost usually equaling nominal value less provisions for bad debts.

Prepayments

Prepayments comprise incurred costs relating to subsequent financial years. Prepayments are measured at cost.

Other financial liabilities

Other financial liabilities are measured at amortized cost which usually corresponds to nominal value.

Resultatopgørelse for 2012

Income statement for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 DKK</u>	<u>2011 DKK'000</u>
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		2.876.815	2.885
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		(455.336)	(1.155)
Af- og nedskrivninger <i>Depreciation and impairment losses</i>	5	<u>(2.822.581)</u>	<u>(2.768)</u>
Driftsresultat <i>Operating loss</i>		(401.102)	(1.038)
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	5.664.454	5.399
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	<u>(43.943)</u>	<u>(6.011)</u>
Resultat før skat <i>Profit (loss) before tax</i>		5.219.409	(1.650)
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/(loss) for the year</i>	4	<u>(1.304.852)</u>	<u>411</u>
Årets resultat <i>Net profit/(loss) for the year</i>		<u><u>3.914.557</u></u>	<u><u>(1.239)</u></u>
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of loss</i>			
Overført til næste år <i>Retained earnings</i>		<u>3.914.557</u>	<u>(1.239)</u>
		<u>3.914.557</u>	<u>(1.239)</u>

Balance pr. 31.12.2012*Balance sheet at 31 December 2012*

	<u>Note</u>	<u>2012 DKK</u>	<u>2011 DKK'000</u>
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>	5	63.925.728	65.755
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>	5	8.900	21
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>		<u>63.934.628</u>	<u>65.776</u>
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		<u>63.934.628</u>	<u>65.776</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		120.941.426	113.873
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>	6	3.052.905	5.508
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		336.160	3
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		<u>124.330.491</u>	<u>119.384</u>
Likvide beholdninger <i>Cash</i>		0	15
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		<u>124.330.491</u>	<u>119.399</u>
Aktiver <i>Assets</i>		<u>188.265.119</u>	<u>185.175</u>

Balance pr. 31.12.2012*Balance sheet at 31 December 2012*

	<u>Note</u>	<u>2012 DKK</u>	<u>2011 DKK'000</u>
Anpartskapital <i>Share capital</i>	7	1.100.000	1.100
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		<u>186.414.750</u>	<u>182.500</u>
Egenkapital <i>Equity</i>	8	<u>187.514.750</u>	<u>183.600</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		0	1.286
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		334.918	0
Anden gæld <i>Other payables</i>		<u>415.451</u>	<u>289</u>
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term liabilities other than provisions</i>		<u>750.369</u>	<u>1.575</u>
Gældsforpligtelser <i>Liabilities other than provisions</i>		<u>750.369</u>	<u>1.575</u>
Passiver <i>Equity and liabilities</i>		<u>188.265.119</u>	<u>185.175</u>
Pantsætninger, kautions- og eventualforpligtelser <i>Assets charged, recourse guarantee commitments and contingent liabilities</i>	9-10		
Øvrige noter <i>Other notes</i>	11-12		

Noter

Notes

	2012 DKK	2011 DKK'000
1. Personalemkostninger		
<i>1. Staff costs</i>		
Gennemsnitligt antal medarbejdere <i>Average number of employees</i>	0	0
2. Finansielle indtægter		
<i>2. Financial income</i>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder <i>Financial income from group enterprises</i>	5.664.388	5.383
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	66	16
	<u>5.664.454</u>	<u>5.399</u>
3. Finansielle omkostninger		
<i>3. Financial expenses</i>		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder <i>Financial expenses to group enterprises</i>	0	5.898
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	43.943	113
	<u>43.943</u>	<u>6.011</u>
4. Skat af årets resultat		
<i>4. Tax on loss for the year</i>		
Aktuel skat <i>Current tax</i>	0	0
Regulering af udskudt skat <i>Change in deferred tax</i>	(2.454.977)	(310)
Modtaget/(betalt) skatterefusion sambeskattede selskaber <i>Tax refunds received/(paid), enterprises on joint basis</i>	1.150.125	721
	<u>(1.304.852)</u>	<u>411</u>

Notes

Notes

	Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i> DKK	Andre anlæg mv. <i>Other fixtures, etc</i> DKK
5. Materielle anlægsaktiver		
<i>5. Property, plant and equipment</i>		
Kostpris 01.01.2012 <i>Cost at 1 January 2012</i>	89.360.185	570.655
Tilgang <i>Additions</i>	980.879	0
Afgang <i>Disposals</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31.12.2012 <i>Cost at 31 December 2012</i>	<u>90.341.064</u>	<u>570.655</u>
Af- og nedskrivninger 01.01.2012 <i>Depreciation and impairment losses at 1 January 2012</i>	(23.605.018)	(549.489)
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	(2.810.317)	(12.264)
Tilbageførsel ved afgang <i>Reversals relating to disposals</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31.12.2012 <i>Depreciation and impairment losses at 31 December 2012</i>	<u>(26.415.336)</u>	<u>(561.755)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2012		
<i>Carrying amount at 31 December 2012</i>	<u>63.925.728</u>	<u>8.900</u>
	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK'000
6. Udskudt skatteaktiv		
<i>6. Deferred tax assets</i>		
Skatteaktiv pr. 01.01.2012 <i>Tax asset at 1 January 2012</i>	5.507.882	5.817
Årets ændring <i>Change in the year</i>	<u>(2.454.977)</u>	<u>(310)</u>
	<u>3.052.905</u>	<u>5.507</u>

Notes

Notes

	<u>2012</u> <u>DKK</u>	
7. Anpartskapital		
<i>7. Share capital</i>		
Anpartskapitalen består af 11.000 anparter a 100 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser. <i>The share capital consists of 11,000 shares at DKK 100. The shares have not been divided into classes.</i>		
Ændringer i anpartskapitalen siden stiftelse: <i>Changes in share capital since foundation:</i>		
Anpartskapital ved stiftelse 12.07.2000 <i>Share capital at foundation on 12 July 2000</i>	125.000	
Kapitalforhøjelse 2000 <i>Capital increase 2000</i>	375.000	
Kapitalforhøjelse 2001 <i>Capital increase 2001</i>	500.000	
Kapitalforhøjelse 2004 <i>Capital increase 2004</i>	<u>100.000</u>	
Anpartskapital 31.12.2012 <i>Share capital at 31 December 2012</i>	<u>1.100.000</u>	
	<u>2012</u> <u>DKK</u>	<u>2011</u> <u>DKK'000</u>
8. Egenkapital		
<i>8. Equity</i>		
Egenkapital 01.01.2012 <i>Equity at 1 January 2012</i>	183.600.193	5.920
Tilskud fra moderselskab <i>Grant from parent</i>	0	178.919
Årets resultat <i>Profit(Loss) for the year</i>	<u>3.914.557</u>	<u>(1.239)</u>
Egenkapital 31.12.2012 <i>Equity at 31 December 2012</i>	<u>187.514.750</u>	<u>183.600</u>

Notes

Notes

9. Pantsætninger

9. Assets charged

Der er tinglyst et ejerpantebrev nom. 86.374 t.kr. som virksomheden selv er i besiddelse af.
A mortgage deed registered to the mortgagor of DKK 86,374 thousand has been entered in the Land Register. The mortgage deed is in the Company's possession.

I medfør af låneaftale reguleret under engelsk lov indgået den 9. november 2011 mellem bl.a. Shurgard Luxembourg S.à.r.l. som låntager, og visse datterselskaber af Shurgard Luxembourg S.à.r.l. som kautionister, har Shurgard Real Estate ApS som sikkerheds agent og oprindelig låntager, for at opfylde sine forpligtelser under låneaftalen, overfor Wells Fargo Bank International, stillet følgende aktiver til sikkerhed; (i) ethvert koncernmellemværende, (ii) ethvert andet tænkeligt mellemværende, inklusiv alle beløb som følge heraf i form af lån, forudbetalinger (uanset om mellemværenderne er kortfristede eller ej), og alle nuværende og fremtidige krav (inklusiv rente, misligholdte renter, provisioner, omkostninger, godtgørelser) uanset om disse er samejet eller solidarisk ejet og uanset om disse er efterstillede eller ej, skyldig beløb af ethvert selskab i Shurgard Real Estate ApS koncernen under enhver nuværende og fremtidig låneaftale (inklusiv, men ikke begrænset til, koncerninterne låneaftaler), gældsbreve, obligationer, gældsinstrumenter og tilgodehavender.

Pursuant to a credit agreement governed by English law and entered into on November 9, 2011 between among others Shurgard Luxembourg S.à.r.l. as borrower, certain subsidiaries of Shurgard Luxembourg S.à.r.l. as guarantors, of which Shurgard Real Estate APS and Wells Fargo Bank International as agent, security agent and original lender (the "Credit Facility agreement") Shurgard Real Estate APS, in order to guarantee its obligations under the Credit Facility Agreement, has pledged for the benefit of Wells Fargo Bank International (i) all sum due to Shurgard Real Estate APS by any other member of the group, on any account and any nature whatsoever, including all sums owing to it on account of loans, advances (whether in current account or not) and (ii) all present and future claims (including interest, default interest, commissions, expenses, costs, Indemnities), whether owed jointly or severally, and whether subordinated or not, owed by any entity of the group to Shurgard Real Estate APS under any present and future loan agreement (including, but not limited to, the Intercompany Loan Agreements), promissory note, bond, debt instrument and receivables.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme
Carrying amount of mortgaged properties

2012	2011
DKK	DKK'000
<u>63.925.728</u>	<u>65.755</u>

10. Kautions- og eventualforpligtelser

10. Recourse guarantee commitments and contingent liabilities

Ingen.
None.

11. Anparthaversforhold

11. Ownership

Selskabet har registreret følgende anparthaver med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

The Company has registered the following shareholder to hold more than 5% of the voting share capital or of the nominal value of the share capital:

- Shurgard Denmark ApS (CVR-nr. 30 20 25 03), Bjørnbaksvej 4, 2770 Kastrup
Shurgard Denmark ApS (CVR no. 30 20 25 03), Bjørnbaksvej 4, 2770 Kastrup, Denmark

Notes

Notes

12. Koncernforhold

12. Consolidation

Shurgard Real Estate ApS indgår i koncernregnskabet for det europæiske moderselskab Shurgard Luxembourg S.A.R.L. 6C, parc d'Activités Syrdall, L-5365 Munsbach.

Koncernregnskabet er tilgængeligt på Shurgard europæiske hovedkontor i Bruxelles, Belgien.

Shurgard Real Estate ApS is included in the consolidated financial statements of the European parent company Shurgard Luxembourg S.A.R.L. 6C, parc d'Activités Syrdall, L-5365 Munsbach. The consolidated financial statements are available at the Shurgard European Head Office in Brussels, Belgium.