

**Shurgard Hørsholm ApS**

**CVR-nr. 26 60 92 24**

*Central Business Registration No. 26 60 92 24*

**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 Hørsholm ApS  
Bjørnbaksvej 4  
2770 Kastrup  
CVR-nr. 26 60 92 24  
Hjemstedskommune: Kastrup

Telefon: 70 22 42 50

Telefax: 70 22 42 51

Internet: [www.shurgard.dk](http://www.shurgard.dk)

E-mail: [info@shurgard.dk](mailto:info@shurgard.dk)

### Direktion

Alf Stefan Nilsson  
Marc Oursin

### Revision

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Gyngemose Parkvej 50  
2860 Søborg

## Company details

### Company

Shurgard Hørsholm ApS  
Bjørnbaksvej 4  
DK-2770 Kastrup  
Central Business Registration No. 26 60 92 24  
Registered in Kastrup

Phone: +45 70 22 42 50

Fax: +45 70 22 42 51

Internet: [www.shurgard.dk](http://www.shurgard.dk)

E-mail: [info@shurgard.dk](mailto:info@shurgard.dk)

### Executive Board

Alf Stefan Nilsson  
Marc Oursin

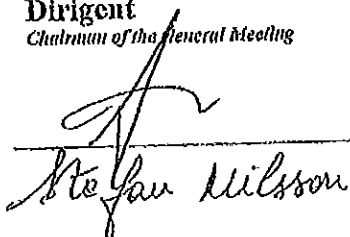
### Company auditors

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 Shurgard Hørsholm 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 Shurgard Hørsholm 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 erklæringer

Til aktionærene i Shurgard Hørsholm ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Shurgard Hørsholm 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 Hørsholm ApS

### Report on financial statements

We have audited the financial statements of Shurgard Hørsholm 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.

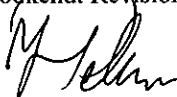
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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.*

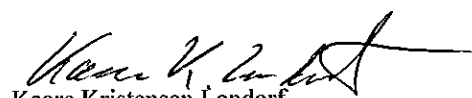
*Our audit has not resulted in any qualification.*

### 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 underskud på 4.498 t.kr. Ledelsen anser resultatet som forventet og tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør herefter 20 t.kr.

Selskabets moderselskab har erklæret, at det vil yde selskabet finansiell støtte, således at selskabet vil være i stand til at opfylde enhver finansiell forpligtelse som minimum frem til 31. december 2013.

### Going concern

Selskabet har tabt egenkapitalen. Selskabets ledelse forventer, at egenkapitalen reetableres i de kommende regnskabsår.

Der henvises til note 12 for en yderligere omtale heraf.

### Særlige forhold i regnskabsåret

Selskabet fusionerede den 28. juni 2012 med virkning fra 1. januar 2012 med Shurgard Denmark Roskilde ApS. Som følge af fusionen er sammenligningstallene for 2011 tilpasset.

## 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 loss of DKK 4.498 thousand. Management considers the loss expected and satisfactory.*

*Accordingly, the equity amounts to DKK 20 thousand.*

*The Parent has declared that it will provide the Company with the necessary financial support in order for the Company to be in a position to satisfy every financial obligation at least until 31 December 2013.*

### Going concern

*The company has lost its equity. Management expects to restore equity during the coming year.*

*Reference is made to note 12 for more details.*

### Special Events during the year.

*On June 28, 2012 the company merged with retroactive effect to January 1, 2012 with Shurgard Denmark Roskilde ApS. The 2011 figures are restated for comparison purposes as a result of the legal merger.*

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

***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.

Selskabet fusionerede den 28. juni 2012 med virkning fra 1. januar 2012 med Shurgard Denmark Roskilde ApS. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal i resultatopgørelse og balance.

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.

## Accounting policies

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

*On June 28, 2012 the company merged with retro-active effect to January 1, 2012 with Shurgard Denmark Roskilde ApS. The comparative figures have been restated in the income and the balance sheet.*

*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*

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

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.

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

*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.*

*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.*

*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:

Buildings	30 years
Other fixtures and fittings, tools and equipment	3-5 years

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*

	Note	2012 DKK	2011 DKK'000
<b>Nettoomsætning</b> <i>Revenue</i>		3.242.239	3.227
<b>Andre eksterne omkostninger</b> <i>Other external expenses</i>		(480.982)	(471)
<b>Af- og nedskrivninger</b> <i>Depreciation and impairment losses</i>	5	(3.971.282)	(3.627)
<b>Driftsresultat</b> <i>Operating profit/(loss)</i>		(1.210.025)	(871)
<b>Finansielle indtægter</b> <i>Financial income</i>	2	1.113.360	1
<b>Finansielle omkostninger</b> <i>Financial expenses</i>	3	(5.644.368)	(6.900)
<b>Resultat før skat</b> <i>Loss before tax</i>		(5.741.033)	(7.770)
<b>Skat af årets resultat</b> <i>Tax on loss for the year</i>	4	1.243.077	1.941
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit (loss) for the year</i>		<u>(4.497.956)</u>	<u>(5.829)</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of profit (loss)</i>			
<b>Overført til næste år</b> <i>Retained earnings</i>		<u>(4.497.956)</u>	<u>(5.829)</u>

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

	<u>Note</u>	<u>2012 DKK</u>	<u>2011 DKK'000</u>
<b>Grunde og bygninger</b> <i>Land and buildings</i>	5	111.863.079	114.560
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>	5	38.869	45
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>		<u>111.901.948</u>	<u>114.605</u>
 <b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<u>111.901.948</u>	<u>114.605</u>
 <b>Udskudt skatteaktiv</b> <i>Deferred tax asset</i>	6	693.618	2.064
<b>Periodeafgrænsningsposter</b> <i>Prepayments</i>		306.195	5
<b>Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b> <i>Receivables from group enterprises</i>		<u>2.613.509</u>	<u>1.997</u>
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<u>3.613.322</u>	<u>4.066</u>
 <b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash</i>		<u>5.053</u>	<u>5</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<u>3.618.375</u>	<u>4.071</u>
 <b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<u><u>115.520.323</u></u>	<u><u>118.676</u></u>

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

	<u>Note</u>	<u>2012 DKK</u>	<u>2011 DKK'000</u>
<b>Anpartskapital</b> <i>Share capital</i>	7	358.600	358
<b>Overført resultat</b> <i>Retained earnings</i>		<u>(338.519)</u>	<u>4.160</u>
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>	8	<u>20.081</u>	<u>4.518</u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b> <i>Payables to group enterprises</i>		114.919.587	113.873
<b>Leverandører af varer og tjenesteydelser</b> <i>Trade payables</i>		256.827	0
<b>Anden gæld</b> <i>Other payables</i>		<u>323.828</u>	<u>285</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Short-term liabilities other than provisions</i>		<u>115.500.242</u>	<u>114.158</u>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Liabilities other than provisions</i>		<u>115.500.242</u>	<u>114.158</u>
<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>		<u>115.520.323</u>	<u>118.676</u>
<b>Pantsætninger, kautions- og eventualforpligtelser</b> <i>Assets charged, recourse guarantee commitments and contingent liabilities</i>	9-10		
<b>Øvrige noter</b> <i>Other notes</i>	11-12		

**Noter**

Notes

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK'000
<b>1. Personalemkostninger</b>		
<i>1. Staff costs</i>		
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Average number of employees</i>		
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
<i>2. Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter	<u>1.113.360</u>	<u>1</u>
<i>Other financial income</i>	<u>1.113.360</u>	<u>1</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
<i>3. Financial expenses</i>		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	5.642.889	6.898
<i>Financial expenses to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.479</u>	<u>2</u>
<i>Other financial expenses</i>	<u>5.644.368</u>	<u>6.900</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
<i>4. Tax on loss for the year</i>		
Aktuel skat	0	0
<i>Current tax</i>		
Regulering af udskudt skat	(1.370.432)	(56)
<i>Change in deferred tax</i>		
Modtaget/betalt skatterefusion sambeskattede selskaber	<u>2.613.509</u>	<u>1.997</u>
<i>Tax refunds received/paid, enterprises on joint basis</i>	<u>1.243.077</u>	<u>1.941</u>

## Notes

Notes

	Grunde og bygninger	Andre anlæg mv
	<i>Land and buildings DKK</i>	<i>Other fixtures, etc DKK</i>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
<i>5. Property, plant and equipment</i>		
Kostpris 01.01.2012	138.302.050	520.326
<i>Cost at 1 January 2012</i>		
Tilgang	1.254.028	13.832
<i>Additions</i>		
Afgang	0	(2.034)
<i>Disposals</i>		
<b>Kostpris 31.12.2012</b>	<b>139.556.078</b>	<b>532.124</b>
<i>Cost at 31 December 2012</i>		
Af- og nedskrivninger 01.01.2012	(23.741.730)	(475.276)
<i>Depreciation and impairment losses at 1 January 2012</i>		
Årets afskrivninger	(3.951.269)	(20.013)
<i>Depreciation for the year</i>		
Tilbageførsel ved afgang	0	2.034
<i>Reversals relating to disposals</i>		
<b>Af- og nedskrivninger 31.12.2012</b>	<b>(27.692.999)</b>	<b>(493.255)</b>
<i>Depreciation and impairment losses at 31 December 2012</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2012</b>	<b>111.863.079</b>	<b>38.869</b>
<i>Carrying amount at 31 December 2012</i>		
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK'000</b>
<b>6. Udskudt skatteaktiv</b>		
<i>6. Deferred tax assets</i>		
Skatteaktiv pr. 01.01.2012	2.064.050	2.120
<i>Tax asset at 1 January 2012</i>		
Årets ændring	(1.370.432)	(56)
<i>Change in the year</i>		
	<b>693.618</b>	<b>2.064</b>

## Notes

Notes

	<u>2012</u> <u>DKK</u>
<b>7. Anpartskapital</b>	
<i>7. Share capital</i>	
Anpartskapitalen består af 3.250 anparter a 110 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser. <i>The share capital consists of 3,250 shares at DKK 110. 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 15.05.2002 <i>Share capital at foundation on 15 May 2002</i>	125.000
Kapitalforhøjelse 2004 <i>Capital increase 2004</i>	100.000
Kapitalforhøjelse 2006 <i>Capital increase 2006</i>	22.500
Kapitalforhøjelse 2007 <i>Capital increase 2007</i>	110.000
Kapitalforhøjelse 2012 <i>Capital increase 2012</i>	<u>1.100.</u>
<b>Anpartskapital 31.12.2012</b> <i>Share capital at 31 December 2012</i>	<u>358.600</u>

I forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet pr. 31. december 2012, konstaterede ledelsen at de retslige dokumenter omhandlende fusionen mellem selskabet og Shurgard Roskilde ApS blev fejlagtigt udarbejdet.

I de retslige dokumenter blev egenkapitalsforhøjelsen (og den dertil hørende pris per aktie), som følge af fusionen fejlagtigt fastlagt, med udgangspunkt i egenkapital for det fortsættende selskab og ikke det ophørende selskab. Årsregnskabet er blevet udarbejdet med udgangspunkt i den korrekte egenkapital.

*In connection with the preparation of the financial statements for the year ended December 31st, 2012, management determined that the legal documentation enacting the merger between the Company and Shurgard Roskilde Aps was incorrectly drafted. In the legal documentation, the net equity increase (and related price per share to be applied) resulting from the merger was erroneously determined based on the net equity of the absorbing company instead of the net equity of the absorbed company. These financial statements have been established taking into account the correct net equity figures.*

## 8. Egenkapital

*8. Equity*

	<u>2012</u> <u>DKK</u>	<u>2011</u> <u>DKK'000</u>
Egenkapital 01.01. <i>Equity at 1 January</i>	4.518.037	4.540
Tilgang ved fusion <i>Addition relating to merger</i>	<u>0</u>	<u>5.807</u>
	4.518.037	10.347
Årets resultat <i>Profit (loss) for the year</i>	<u>(4.497.956)</u>	<u>(5.829)</u>
<b>Egenkapital 31.12.2012</b>	<u>20.081</u>	<u>4.518</u>

## Notes

Notes

### 9. Pantsætninger

#### 9. Assets charged

Der er tinglyst et ejerpantebrev nom. 42.177 t.kr. som virksomheden selv er i besiddelse af.

*A mortgage deed registered to the mortgagor of DKK 42,177 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 Hørsholm 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 Hørsholm 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 Hørsholm APS and Wells Fargo Bank International as agent, security agent and original lender (the "Credit Facility agreement") Shurgard Hørsholm 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 Hørsholm 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 Hørsholm APS under any present and future loan agreement (including, but not limited to, the intercompany Loan Agreements), promissory note, bond, debt instrument and receivables.*

	2012 DKK	2011 DKK'000
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>111.863.079</u>	<u>114.560</u>
<i>Carrying amount of mortgaged properties</i>		

### 10. Kautions- og eventualforpligtelser

#### 10. Recourse guarantee commitments and contingent liabilities

Ingen.

*None.*

### 11. Anpartshaverforhold

#### 11. Ownership

Selskabet har registreret følgende anpartshaver 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*

### 12 Usikkerhed om going concern

#### 12 Uncertainty as to going concern

Selskabet har tabt egenkapitalen og er dermed underlagt selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer egenkapitalen reetableret via et skattefrit koncerntilskud. .

*The company has lost its equity and is therefore subject to section 119 of the Danish Companies Act. The company expects to restore its equity through an tax-exempt equity contribution without the issuing of shares.*

### **13. Koncernforhold**

#### **13. Consolidation**

Shurgard Hørsholm 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 Hørsholm 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.*