

Warszawa I A/S

Vesterfarimagsgade 7, 3., DK-1606 København V

CVR No. 30 34 75 44



Årsrapport for 2013

Annual report for the year ended 31 December 2013

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. maj 2014

Approved at the annual general meeting of shareholders on 21 May 2014

Som dirigent:

As chairman:

.....
Poul Mogensen



Building a better
working world

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

Indholdsfortegnelse
Contents

Ledelsesberetning	1
Management's review	
Oplysninger om selskabet	1
Company details	
Beretning	2
Management's review	
Ledelsespåtegning	4
Statement by management on the annual report	
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Independent auditor's reports	
Årsregnskab	
Financial statements	
Resultatopgørelse	7
Income statement	
Balance	8
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	10
Statement of changes in equity	
Noter	
Notes	
Anvendt regnskabspraksis	11
Accounting policies	
Efterfølgende begivenheder	12
Subsequent events	
Finansielle omkostninger	13
Financial expenses	
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13
Investments in group entities	
Aktiekapital	14
Share capital	
Sikkerhedsstillelser	14
Security for loans	

Oplysninger om selskabet

Company details

C/o Navn/c/o Name

Adresse, postnr., by

Address, Postal code, City

Nybolig Erhverv København A/S

Vesterfarimagsgade 7, 3., DK-1606 København V

CVR-nr./CVR No.

30 34 75 44

Bestyrelse/Supervisory board:

John Lindgaard, formand/chairman

Peter Gill

Knud Jesper Rasmussen

Direktion/Executive board

Peter Gill

Revision/Auditors

Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab

Gyngemose Parkvej 50, 2860 Søborg, Denmark

Tel. +45 70 10 80 50

Telefax +45 35 87 22 00

Bankforbindelse/Bankers

BankNordik

Alm. Brand Bank

Nykredit Bank

Beretning

Management's review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive et polsk selskab (SAWA Residential Fond Sp. z o.o.) og derigennem opkøbe lejligheder i eller omkring Warszawa, enkeltvis eller i projektform, før eller i starten af projektfasen, med henblik på senere videresalg.

Usædvanlige forhold som har påvirket årsregnskabet

Alle lejligheder i Selskabet er blevet frasolgt, og det polske datterselskab SAWA Residential Fond Sp. z. o. o er indtrådt i likvidation. I forbindelse med de sidste frasalg har bestyrelsen måtte konstatere, at markedet i Warszawa til stadighed var blevet værre, samt at der således var større tab på salget af disse lejligheder end forventet. Således blev det endelige resultat af det kompromis, som blev indgået med Park Projekts vedr. Galeria Park, også dårligere end forventet. Derfor har frasalget af de sidste lejligheder samt resultatet af kompromisset med Park Projekts påvirket Selskabets resultat for 2013 negativt. Det er forventningen, at likvidationsprocessen for SAWA Residential Fond Sp. z. o. o er tilendebragt i slutningen af 2014, og at Warszawa I A/S likvideres sideløbende hermed. Det forventes endvidere, at likvidationsprovenuet for Warszawa I A/S således kan udbetales til Selskabets investorer i løbet af Q4 2014.

Usikkerheden forbundet med værdiansættelsen af selskabet knytter sig efter frasalget af de sidste lejligheder primært til udviklingen i zlotykursen. Som resultat af nedskrivningerne, foretaget i regnskabet for SAWA Residential Fond Sp. Z o.o., er kapitalandelene i Warszawa I A/S nedskrevet i 2013. Regnskabet er efter ledelsens vurdering udover ovenstående ikke påvirket af usædvanlige risici.

Going concern

Selskabet har tabt mere end halvdelen af aktiekapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens §119. Som anført forventes selskabet likvideret uden fuld dækning til selskabets aktionærer.

The company's business review

The company's objective is to own and run a Polish company (SAWA Residential Fond Sp. z o.o.) and through this subsidiary to purchase apartments in an around Warsaw, individually or in projects, before or at the beginning of the project phase, with a view to later resale.

Unusual matters having affected the financial statements

All the company's apartments have been sold and the Polish subsidiary, SAWA Residential Fond Sp. z o.o., has entered into liquidation. In connection with the last investments, the supervisory board noted that the Warsaw real estate market had weakened further, which resulted in larger than expected losses on these apartments. The final result of the compromise made with Park Projects concerning Galeria Park was also worse than anticipated. Accordingly, the sale of the last apartments and the compromise with Park Projects have impacted adversely on the results of operations for 2013. It is expected that the liquidation process concerning SAWA Residential Fond Sp. z o.o. will be completed by the end of 2014 and that Warszawa I A/S will be liquidated simultaneously with the subsidiary. The proceeds from the liquidation of Warszawa I A/S are expected to be paid to the company's investors during Q4 2014.

Following the divestment of the last apartments, the uncertainty associated with the valuation of the company relates primarily to movements in the zloty exchange rate. As a result of the impairment losses recognised by SAWA Residential Fond Sp. z o.o., impairment losses were charged on Warszawa I A/S's equity investments in 2013. Except as described above, the financial statements are, in management's opinion, not affected by any unusual risks.

Going concern

The company has lost more than half of its share capital and is therefore subject to section 119 of the Danish Companies Act. As mentioned the company is expected to be liquidated without full coverage to the shareholders.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på kr. -1.928.178 mod kr. -5.147.956 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. 29.765.467.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

Financial review

The income statement for 2013 shows a loss of DKK -1,928,178 against DKK -5,147,956 last year, and the balance sheet at 31 December 2013 shows equity of DKK 29,765,467.

Post balance sheet events

No events have occurred after the financial year-end, which could significantly affect the company's financial position.

Reference is made to note 2 for more details.

Ledelsespåtegning

Statement by management on the annual report

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Warszawa I A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. maj 2014
Copenhagen, 21 May 2014

Direktionen:/Executive board:

.....
Peter Gill

Bestyrelsen:/Supervisory board:

.....
John Lindgaard
formand/chairman

.....
Peter Gill

.....
Knud Jesper Rasmussen

Til aktionærerne i Warszawa I A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Warszawa I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

To the shareholders of Warszawa I A/S

Report on financial statements

We have audited the financial statements of Warszawa I A/S for the financial year 1 January - 31 December 2013, which comprise an income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies. The financial statements are 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.

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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 21. maj 2014

Copenhagen, 21 May 2014

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz

statsautoriseret revisor

state authorised public accountant

Opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2013 and of the results of its operations for the financial year 1 January - 31 December 2013 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.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Income statement for the year ended 31 December

Notes	2013 DKK	2012 DKK
Andre eksterne omkostninger Other external expenses	<u>181.103</u>	<u>125.000</u>
Bruttotab Gross margin	-181.103	-125.000
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder Income from investments in group entities	-1.716.765	-5.007.664
Finansielle indtægter Financial income	-122	0
3 Finansielle omkostninger Financial expenses	<u>30.188</u>	<u>15.292</u>
Resultat før skat Pre-tax profit/loss	-1.928.178	-5.147.956
Skat af årets resultat Tax for the year	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat Profit/loss for the year	<u>-1.928.178</u>	<u>-5.147.956</u>
Forslag til resultatdisponering Recommended appropriation of the profit/loss for the year		
Overført resultat Retained earnings/accumulated loss	<u>-1.928.178</u>	<u>-5.147.956</u>
	<u>-1.928.178</u>	<u>-5.147.956</u>

Balance pr. 31. december
Balance sheet at 31 December

Notes	2013 DKK	2012 DKK
Aktiver Assets		
Anlægsaktiver Fixed assets		
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Investments in group entities, net asset value	<u>30.614.718</u>	<u>32.331.484</u>
Finansielle anlægsaktiver Investments	<u>30.614.718</u>	<u>32.331.484</u>
Anlægsaktiver i alt Total fixed assets	<u>30.614.718</u>	<u>32.331.484</u>
Omsætningsaktiver Current assets		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group entities	6.250	6.250
Periodeafgrænsningsposter Prepayments	<u>15.165</u>	<u>15.000</u>
Tilgodehavender Receivables	<u>21.415</u>	<u>21.250</u>
Likvide beholdninger Cash	<u>64.514</u>	<u>31.950</u>
Omsætningsaktiver i alt Total current assets	<u>85.929</u>	<u>53.200</u>
Aktiver i alt Total assets	<u>30.700.647</u>	<u>32.384.684</u>

Balance pr. 31. december

Balance sheet at 31 December

Notes	2013 DKK	2012 DKK
Passiver Equity and liabilities		
Egenkapital Equity		
5 Aktiekapital Share capital	200.000.000	200.000.000
Overført resultat Retained earnings	<u>-170.234.533</u>	<u>-168.306.355</u>
Egenkapital i alt Total equity	<u>29.765.467</u>	<u>31.693.645</u>
Gældsforpligtelser Liabilities		
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	902.477	672.289
Anden gæld Other payables	<u>32.703</u>	<u>18.750</u>
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term liabilities	<u>935.180</u>	<u>691.039</u>
Gældsforpligtelser i alt Total liabilities	<u>935.180</u>	<u>691.039</u>
Passiver i alt Total equity and liabilities	<u>30.700.647</u>	<u>32.384.684</u>

Egenkapitaloppgørelse

Statement of changes in equity

(kr.)	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
(DKK)	Share capital	Retained earnings/accumulated loss	Total
Saldo pr. 1/1 2012 Balance at 1/1 2012	200.000.000	-163.158.399	36.841.601
Årets resultat, jf. resultatdisponering Profit/loss for the year, cf. appropriation of profit/loss		<u>-5.147.956</u>	<u>-5.147.956</u>
Egenkapital pr. 1/1 2013 Equity at 1/1 2013	200.000.000	-168.306.355	31.693.645
Årets resultat, jf. resultatdisponering Profit/loss for the year, cf. appropriation of profit/loss		<u>-1.928.178</u>	<u>-1.928.178</u>
Egenkapital pr. 31/12 2013 Equity at 31/12 2013	<u>200.000.000</u>	<u>-170.234.533</u>	<u>29.765.467</u>

1. Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Warszawa I A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Undladelse af pengestrømsopgørelse

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, idet koncernen er en lille koncern, jf. årsregnskabsloven § 110.

Rapporteringsvaluta

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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler og kontorumkostninger samt afskrivninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Disse omfatter udbytter fra tilknyttede og associerede virksomheder.

The annual report of Warszawa I A/S has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act as regards reporting class B enterprises.

The accounting policies applied by the company are consistent with those of last year.

Omission to present a cash flow statement

Consolidated financial statements

No consolidated financial statements have been prepared, as the Group is a small group, cf. section 110 of the Danish Financial Statements Act.

Reporting currency

Currency translation

Transactions denominated in foreign currencies are translated into Danish kroner at the exchange rate at the date of the transaction.

Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated into Danish kroner at the exchange rate at the balance sheet date. Realised and unrealised exchange gains and losses are recognised in the income statement as financial income/expenses.

Income statement

Other external expenses

Administrative expenses include expenses incurred during the year in relation to the management and administration of the enterprise, including expenses related to administrative staff, executive officers, office premises, stationery and depreciation.

Income from investments in group entities

Such income includes dividend from group enterprises and associates.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Accounting policies - continued

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. Udbytte, der overstiger den akkumuleret indtjening i den tilknyttede eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisation sværdien, nedskrives denne til lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat

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

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 25% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

2. Efterfølgende begivenheder

Subsequent events

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Som anført i ledelsesberetningen forventes selskabet afviklet i løbet af 2014.

Balance sheet

Investments in group entities

Investments in group enterprises and associates are measured at cost. Dividends exceeding the accumulated earnings of the group enterprise or the associate in the period of ownership are treated as a cost reduction. Where the cost exceeds the net realisable value, a write-down is made to such lower value.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value. The value is reduced by write-downs for bad debts.

Income tax

Current tax charges are recognised in the balance sheet as the estimated tax charge in respect of the expected taxable income for the year, adjusted for tax on prior years' taxable income and tax paid in advance.

Provisions for deferred tax are calculated at 25% of all temporary differences between carrying amounts and tax values, with the exception of temporary differences occurring at the time of acquisition of assets and liabilities neither affecting the results of operations nor the taxable income, and temporary differences on nonamortisable goodwill.

Deferred tax assets are recognised at the value at which they are expected to be utilised, either through elimination against tax on future earnings or a set-off against deferred tax liabilities.

No events have occurred after the financial year-end, which could significantly affect the company's financial position.

As set out in the management's review the company is expected to be liquidated during 2014.

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
3. Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	30.188	14.456
Interest expenses, group entities		
Renteomkostninger i øvrigt	<u>0</u>	<u>836</u>
Other interest expenses		
	<u><u>30.188</u></u>	<u><u>15.292</u></u>

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Investments in group entities

(kr.)	<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u>
(DKK)	<u>Investments in group entities</u>
Kostpris	
Cost	
Saldo pr. 1/1 2013	<u>32.331.483</u>
Balance at 1/1 2013	
Kostpris pr. 31/12 2013	<u>32.331.483</u>
Cost at 31/12 2013	
Nedskrivninger	
Impairment losses	
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	<u>1.716.765</u>
Equity adjustments, investments	
Nedskrivninger pr. 31/12 2013	<u>1.716.765</u>
Impairment losses at 31/12 2013	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2013	<u><u>30.614.718</u></u>
Carrying amount at 31/12 2013	

	Retsform	Hjemsted	Ejerandel %	Egenkapital	Resultat
	Legal form	Domicile	Interest (%)	Equity DKK	Profit/loss DKK
Dattervirksomheder					
Subsidiaries					
Sawa Residential Fund	Sp. z o.o.	Poland	100,00	30.614.718	-1.219.793

5. Aktiekapital

Share capital

Aktiekapitalen kr. 200.000.000, sammensættes således:

Analysis of the company's share capital, DKK 200.000.000 :

2.000 Aaktie(r) a kr. 10.000

2,000 class Ashare(s) of DKK 10,000 each

18.000 Baktie(r) a kr. 10.000

18,000 class Bshare(s) of DKK 10,000 each

	<u>31/12 2013</u> DKK	<u>31/12 2012</u> DKK
	20.000.000	20.000.000
	<u>180.000.000</u>	<u>180.000.000</u>
	<u><u>200.000.000</u></u>	<u><u>200.000.000</u></u>

Selskabets aktiekapital har uændret været kr. 200.000.000 det seneste år.

The company's share capital has remained DKK 200,000,000 in the past year.

6. Sikkerhedsstillelser

Security for loans

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31/12 2013.

The company has not placed any assets or other as security for loans at 31/12 2013.

