



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 ApS**

**Årsrapport 2012/13
Annual report 2012/13**

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. 33 76 81 25
017168 13001 / 3515239_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 1. juli 2012 – 30. juni 2013	7
<i>Financial statements for the period 1 July 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 1. juli 2012 – 30. juni 2013 for Patrizia Wohninvest Greater Copenhagen 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 1. juli 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 ApS for the financial year 1 July 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 1 July 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:



Peter Maria Willisch



Sven Olaf Eggers



Matthias Franke

Den uafhængige revisors erklæringer *Independent auditors' report*

Til kapitalejerne i Patrizia Wohninvest Greater Copenhagen ApS
To the shareholders of Patrizia Wohninvest Greater Copenhagen ApS

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

Vi har revideret årsregnskabet for Patrizia Wohninvest Greater Copenhagen ApS for regnskabsåret 1. juli 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 ApS for the financial year 1 July 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 not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also

Den uafhængige revisors erklæringer *Independent auditors' report*

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 1. juli 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 1 July 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

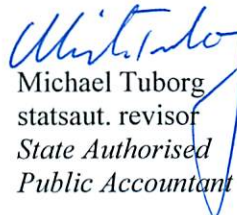
Copenhagen, 21 October 2013

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 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.: 33 76 81 25
Stiftet/Established: 27. juni 2011/27 June 2011
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 Willisich

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.

I regnskabsåret 2012/13 har omkostninger til juridisk bistand, regnskabsmæssig assistance og ejendomsadministration været på et højere niveau end forventet. Stigningen kan henføres til den manglende second closing mellem den tidligere ejer af selskabet og PATRIZIA Euro City Residential Fund I og de dårlige regnskabs- og administrationsydelser, som Dan-Ejendomme A/S leverede til den tidligere ejer og selskabet indtil 31. januar 2012.

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.

During the financial year 2012/13, the expenses for legal advice, accounting services and property management were higher than expected. The increase was caused by the outstanding second closing between the previous owner of the company and PATRIZIA Euro City Residential Fund I and the poor service quality of Dan-Ejendomme as which was responsible for the accounting and the property management for the previous owner and the company till 31 January 2012.

Årets resultat *Loss for the year*

Periodens underskud på 6.627 tkr. er som forventet.

The loss for the period of DKK 6,627 thousand is in line with expectations.

Årsregnskab 1. juli 2012 – 30. juni 2013 *Financial statements for the period 1 July 2012 – 30 June 2013*

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Årsrapporten for Patrizia Wohninvest Greater Copenhagen ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

The annual report of Patrizia Wohninvest Greater Copenhagen ApS for 2012/13 has been prepared in accordance with the provisions applying to reporting class B enterprises under the Danish Financial Statements Act.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last 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.

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

Årsregnskab 1. juli 2012 – 30. juni 2013 *Financial statements for the period 1 July 2012 – 30 June 2013*

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

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 periodens nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

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

Årsregnskab 1. juli 2012 – 30. juni 2013 *Financial statements for the period 1 July 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på

Årsregnskab 1. juli 2012 – 30. juni 2013 *Financial statements for the period 1 July 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 1. juli 2012 – 30. juni 2013 *Financial statements for the period 1 July 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 diskonteringsssats 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 realisable 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 1. juli 2012 – 30. juni 2013 *Financial statements for the period 1 July 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 1. juli 2012 – 30. juni 2013
Financial statements for the period 1 July 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 1. juli 2012 – 30. juni 2013
Financial statements for the period 1 July 2012 – 30 June 2013

Resultatopgørelse
Income statement

tkr./DKK'000	Note	2012/13	2011/12
Bruttoresultat			
<i>Gross profit</i>		11.188	12.339
Af- og nedskrivninger			
<i>Impairment losses, depreciation and amortisation</i>		-4.877	-3.861
Resultat af primær drift			
<i>Operating profit</i>		6.311	8.478
Finansielle indtægter			
<i>Financial income</i>		0	6
Finansielle omkostninger			
<i>Financial expenses</i>	1	-11.628	-11.117
Resultat før skat			
<i>Loss before tax</i>		-5.317	-2.633
Skat af årets resultat			
<i>Tax on loss for the year</i>	2	-1.310	658
Årets resultat			
<i>Loss for the year</i>		-6.627	-1.975
Forslag til resultatdisponering			
<i>Proposed distribution of loss</i>			
Overført resultat			
<i>Retained earnings</i>		-6.627	-1.975
		-6.627	-1.975

Årsregnskab 1. juli 2012 – 30. juni 2013
Financial statements for the period 1 July 2012 – 30 June 2013

Balance
Balance sheet

tkr./DKK'000	Note	2013	2012
AKTIVER			
ASSETS			
Anlægsaktiver			
<i>Non-current assets</i>			
Materielle anlægsaktiver			
<i>Property, plant and equipment</i>			
Grunde og bygninger			
<i>Land and buildings</i>	3	314.841	319.718
Anlægsaktiver i alt			
<i>Total non-current assets</i>		314.841	319.718
Omsætningsaktiver			
<i>Current assets</i>			
Tilgodehavender			
<i>Receivables</i>			
Udskudt skatteaktiv			
<i>Deferred tax asset</i>	4	0	973
Tilgodehavende hos moderselskab			
<i>Receivable from parent company</i>		0	1.822
Mellemregning med lejere			
<i>Receivables from tenants</i>		0	225
Andre tilgodehavender			
<i>Other receivables</i>		840	245
Selskabsskat			
<i>Corporation tax</i>		10	0
Periodeafgrænsningsposter			
<i>Prepayments</i>		186	186
		1.036	3.451
Likvide beholdninger			
<i>Cash at bank and in hand</i>		8.015	7.736
Omsætningsaktiver i alt			
<i>Total current assets</i>		9.051	11.187
AKTIVER I ALT			
TOTAL ASSETS		323.892	330.905

Årsregnskab 1. juli 2012 – 30. juni 2013
Financial statements for the period 1 July 2012 – 30 June 2013

Balance
Balance sheet

tkr./DKK'000	Note	2013	2012
PASSIVER			
EQUITY AND LIABILITIES			
Egenkapital			
<i>Equity</i>			
Anpartskapital		80	80
<i>Share capital</i>			
Overkursfond		16.005	16.005
<i>Share premium</i>			
Overført resultat		-800	5.827
<i>Retained earnings</i>			
Foreslået udbytte		0	0
<i>Proposed dividends</i>			
Egenkapital i alt			
Total equity	5	15.285	21.912
Gældsforpligtelser			
<i>Liabilities other than provisions</i>			
Langfristede gældsforpligtelser			
<i>Non-current liabilities other than provisions</i>			
Gæld til realkreditinstitutter		166.841	166.799
<i>Mortgage debt</i>			
Deposita fra lejere		4.899	5.779
<i>Received deposits</i>			
Forudbetalt leje		1.310	1.049
<i>Prepaid rent</i>			
		173.050	173.627

Årsregnskab 1. juli 2012 – 30. juni 2013
Financial statements for the period 1 July 2012 – 30 June 2013

Balance
Balance sheet

tkr./DKK'000	Note	2013	2012
Kortfristede gældsforpligtelser			
Current liabilities other than provisions			
Gæld til realkreditinstitut			
<i>Bank loans</i>		0	0
Lån hos moderselskab			
<i>Loan from parent company</i>		133.000	133.000
Selskabsskat			
<i>Corporation tax</i>		0	253
Mellemregning med lejere			
<i>Payables to tenants</i>		355	0
Anden gæld			
<i>Other payables</i>		2.202	2.113
		135.557	135.366
Gældsforpligtelser i alt			
Total liabilities other than provisions		308.607	308.993
PASSIVER I ALT			
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		323.892	330.905
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Mortgages and collateral	6		

Årsregnskab 1. juli 2012 – 30. juni 2013
Financial statements for the period 1 July 2012 – 30 June 2013

Noter

Notes to the financial statements

1 Finansielle omkostninger/Financial expenses

Renteomkostninger til moderselskab udgør for regnskabsperioden 8.091 tkr.

Interest expenses regarding loan from parent company amount to DKK 8,091 thousand.

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

tkr./DKK'000	2012/13
Årets aktuelle skat	
<i>Current tax for the year</i>	-337
Regulering af udskudt skat tidligere år	
<i>Deferred tax adjustment for previous year</i>	-973
Årets regulering af udskudt skat	
<i>Deferred tax adjustment for the year</i>	0
	<u>-1.310</u>

3 Materielle anlægsaktiver/Property, plant and equipment

tkr./DKK'000	Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>
Kostpris 1. juli 2012	
<i>Cost at 1 July 2012</i>	323.579
Tilgang	
<i>Additions</i>	0
Kostpris 30. juni 2013	
<i>Cost at 30 June 2013</i>	<u>323.579</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli 2012	
<i>Impairment losses and depreciation at 1 July 2012</i>	-3.861
Afskrivninger	
<i>Depreciation</i>	-4.877
Ned- og afskrivninger 30. juni 2013	
<i>Impairment losses and depreciation at 30 June 2013</i>	<u>-8.738</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013	
<i>Carrying amount at 30 June 2013</i>	<u><u>314.841</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2012 – 30. juni 2013
Financial statements for the period 1 July 2012 – 30 June 2013

Noter
Notes to the financial statements

4 Udskudt skat/Deferred tax

	<u>2012/13</u>
Udskudt skat 1. juli 2012 <i>Deferred tax at 1 July 2012</i>	973
Regulering af udskudt skat tidligere år <i>Deferred tax adjustment for previous year</i>	-973
Årets regulering af udskudt skat <i>Deferred tax adjustment</i>	<u>0</u>
Udskudt skat 30. juni 2013 <i>Deferred tax at 30 June 2013</i>	<u>0</u>

5 Egenkapital/Equity

tkr./DKK'000	Anpartska- pital <i>Share capital</i>	Overkurs ved emis- sion <i>Share premium</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået udbytte <i>Proposed dividends</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. juli 2012 <i>Equity at 1 July 2012</i>	80	16.005	5.827	0	21.912
Overført, jf. resultatdisponering <i>Transferred, cf. distribution of loss</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-6.627</u>	<u>0</u>	<u>-6.627</u>
Egenkapital 30. juni 2013 <i>Equity at 30 June 2013</i>	<u>80</u>	<u>16.005</u>	<u>-800</u>	<u>0</u>	<u>15.285</u>

Årsregnskab 1. juli 2012 – 30. juni 2013
Financial statements for the period 1 July 2012 – 30 June
2013

Noter

Notes to the financial statements

6 *Pantsætninger og sikkerhedsstillelser/Mortgages and collateral*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 167 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 315 mio. kr. pr. 30. juni 2013 (320 mio. kr. pr. 30. juni 2012).

Land and buildings with a carrying amount of DKK 315 million at 30 June 2013 (DKK 320 million at 30 June 2012) have been provided as collateral for mortgages of DKK 167 million.