

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

Polinvest ApS

CVR-nr. 29 83 79 45

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2013.



Torsten Bjørn
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Polinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 30. maj 2013

Direktion

Lasse Lindblad

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Polinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Polinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

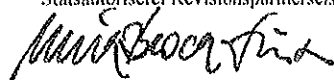
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 30. maj 2013

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Ulrik Bloch-Sørensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Polinvest ApS Slotsmarken 12, 1. th. 2970 Hørsholm
	CVR-nr.: 29 83 79 45 Stiftet: 18. juni 2006 Hjemsted: Hørsholm Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lasse Lindblad
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret bestået i erhvervelse og udlejning af ejendomme. Aktiviteterne udføres via tilknyttede virksomheder.

Usædvanlige forhold

Der er ikke registreret usædvanlige forhold i denne årsrapport.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af, at selskabet anvender dagsværdi ved indregning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, indeholder værdiansættelsen af kapitalandelene i sagens natur usikkerhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb drevet virksomhed gennem sine datterselskaber, hvorfor der ikke er nettoomsætning i 2012. Årets resultat efter skat blev et underskud på 5,8 mio. kr., som i væsentlig omfang er præget af forrentning af selskabets gæld til tilknyttet virksomhed.

Selskabets moderselskab har ydet et koncerntilskud på 62,5 mio. kr., hvorved selskabets egenkapital er retableret pr. 31. december 2012.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Polinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes nettoreguleringen til dagsværdi af tilknyttede og associerede virksomheder.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i anerkendte beregningsmodeller.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
Bruttofortjeneste	134.086	0
Administrationsomkostninger	-36.590	-218
Driftsresultat	97.496	-218
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter skat	4.020	-11.740
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	43.548	14
Andre finansielle indtægter	19	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-58.199
1 Andre finansielle omkostninger	-5.190.733	-4.795
Finansiering netto	-5.143.146	-74.720
Resultat før skat	-5.045.650	-74.938
2 Skat af årets resultat	-704.469	1.250
Årets resultat	-5.750.119	-73.688
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-20.983
Disponeret fra overført resultat	-5.750.119	-52.705
Disponeret i alt	-5.750.119	-73.688

Balance 31. december

Aktiver	2012	2011
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Kapitalandele i dattervirksomheder	27.195.900	27.192
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.195.900</u>	<u>27.192</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>27.195.900</u>	<u>27.192</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.481.782	229
Udskudt skatteaktiv	0	1.363
Andre tilgodehavender	680.239	1.363
Tilgodehavender i alt	<u>2.162.021</u>	<u>2.955</u>
Likvide beholdninger	<u>23.302</u>	<u>18</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.185.323</u>	<u>2.973</u>
Aktiver i alt	<u>29.381.223</u>	<u>30.165</u>

Balance 31. december

Passiver		2012	2011
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
4	Anpartskapital	11.250.000	11.250
6	Overført resultat	17.624.055	-39.098
	Egenkapital i alt	28.874.055	-27.848
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.250	72
	Gæld til tilknyttede virksomheder	440.918	57.823
	Anden gæld	25.000	118
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	507.168	58.013
	Gældsforpligtelser i alt	507.168	58.013
	Passiver i alt	29.381.223	30.165
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	2012 kr.	2011 t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	5.190.733	4.795
	<u>5.190.733</u>	<u>4.795</u>
2. Skat af årets resultat		
Skatteværdi anvendt af sambeskattede selskaber	-665.739	-454
Årets regulering af udskudt skat	1.370.208	-797
Regulering af tidligere års skat	0	1
	<u>704.469</u>	<u>-1.250</u>

Noter

	31/12 2012 kr.	31/12 2011 t.kr.
3. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar 2012	76.131.747	76.257
Afgang i årets løb	0	-125
Kostpris 31. december 2012	76.131.747	76.132
Opskrivninger 1. januar 2012	-48.939.867	37.235
Korrektion af tidligere opskrivning	0	-205
Omregning til valutakurs	0	-16.101
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	4.020	-11.671
Tilbageførelse af tidligere års opskrivninger	0	-9.119
Årets nedskrivninger	0	-49.079
Nedskrivninger 31. december 2012	-48.935.847	-48.940
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	27.195.900	27.192

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Polinvest ApS kr.
Dattervirksomhed nr. 1	100 %	288.937	5.587	288.937
Dattervirksomhed nr. 2	100 %	104.647	-1.567	104.647
Dattervirksomhed nr. 3	76,89 %	150.370.026	9.045.902	26.802.316
		150.763.610	9.049.922	27.195.900

Dattervirksomhedernes navn og hjemsted er udeladt, jf. årsregnskabslovens § 72, stk.4.

4. Anpartskapital

Anpartskapital 1. januar 2012	11.250.000	11.250
	11.250.000	11.250

Noter

	31/12 2012 kr.	31/12 2011 t.kr.
5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2012	0	37.290
Resultatandel	0	-20.983
Valutakursreguleringer	0	-16.101
Korrektion til reserver primo	0	-206
	<u>0</u>	<u>0</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2012	-39.097.854	13.607
Årets overførte overskud eller underskud	-5.750.119	-52.705
Modtaget tilskud fra sambeskattet selskab	62.472.028	0
	<u>17.624.055</u>	<u>-39.098</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for moderselskabets langfristede gæld har selskabet håndpantset aktier til en skønnet værdi pr. 31. december 2012 på 26,8 mio. kr.		
8. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har ingen registrerede eventualforpligtelser pr. 31. december 2012.		