

Swiss Real Estate Danmark ApS

København
Copenhagen

CVR nr. 29 77 51 09
CVR no. 29 77 51 09

Årsrapport for året 2013
Annual Report for the Year 2013

7. Regnskabsår
7. financial year

Dirigent
Chairman



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
København, den 27. februar 2014.
Presented and approved at the Annual General Meeting of Shareholders, Copenhagen, 27 February 2014.

INDHOLDSFORTEGNELSE
CONTENTS

Ledelsespåtegning	2
<i>Management's report</i>	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<i>Independent auditors' report</i>	3
Selskabsoplysninger	6
<i>Company information</i>	6
Beretning	7
<i>Review</i>	7
Anvendt regnskabspraksis	9
<i>Accounting principles applied</i>	9
Resultatopgørelse 1. januar 2013 - 31. december 2013.....	13
<i>Income statement 1 January 2013 - 31 December 2013</i>	13
Forslag til resultatdisponering	14
<i>Proposed distribution of profit/loss</i>	14
Balance pr. 31. december	15
<i>Balance as per 31 December</i>	15
Noter til årsrapporten.....	17
<i>Notes to the annual report</i>	17

LEDELSESPÅTEGNING
MANAGEMENT'S REPORT

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Swiss Real Estate Danmark ApS.

The Supervisory and Executive Boards have discussed and approved the Annual Report of Swiss Real Estate Danmark ApS for the year ended 31 December 2013 on today's date.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The Annual Report has been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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 2013 - 31. december 2013.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2013 and of its financial performance for the financial year 1 January 2013 to 31 December 2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

We believe that the management review contains a fair review of the affairs and conditions referred to therein.

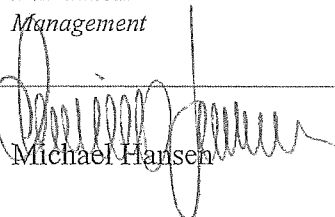
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend the Annual Report to be approved at the Annual General Meeting.

København, 27. februar 2014

Copenhagen, 27 February 2014

Direktion
Management



Michael Hansen

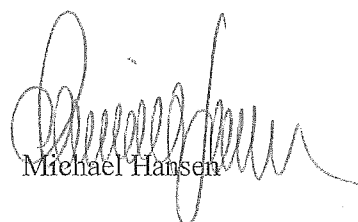
Bestyrelse
Board of Directors



Bertil Bak Wogensen
Formand, *Chairman*



Søren Søgaard



Michael Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

Til kapitalejeren i Swiss Real Estate Danmark ApS
To the Shareholder of Swiss Real Estate Danmark ApS

Påtegning på årsregnskabet
Report on the Financial Statements

Vi har revideret årsregnskabet for Swiss Real Estate Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

We have audited the Financial Statements of Swiss Real Estate Danmark ApS for the financial year 1 January – 31 December 2013, which comprise income statement, balance sheet, notes and summary of significant accounting policies. 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 as 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
Auditor's 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.

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 whether the Financial Statements are free from material misstatement.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

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 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 vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

An audit involves performing audit procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, 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 auditor considers 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 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.

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2013 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January – 31 December 2013 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Statement on 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.


We have read Management's Review in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have not performed any procedures additional to the audit of the Financial Statements. On this basis, in our opinion, the information provided in Management's Review is consistent with the Financial Statements.

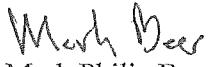
Swiss Real Estate Danmark ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

København, den 27. februar 2014
Copenhagen, 27 February 2014

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant


Mark Philip Beer
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

SELSKABSOPLYSNINGER
COMPANY INFORMATION

Domicil <i>Address</i>	Swiss Real Estate Danmark ApS Harbour House, Sundkrogsgade 21 DK-2100 Copenhagen
Direktion <i>Management</i>	Michael Hansen
Bestyrelse <i>Board of Directors</i>	Bertil Bak Wogensen Formand Chairman Søren Søgaard Michael Hansen
Revision <i>Auditors</i>	PricewaterhouseCoopers Strandvejen 44 DK-2900 Hellerup
Bestemmende indflydelse <i>Ownership control</i>	Selskabet er ejet af: <i>The company is owned by:</i> Swiss Real Estate AS Fridtjof Nansens Plass 3 NO-0160 Oslo
Datterselskaber <i>Subsidiaries</i>	Helvetica Property One AG Helvetica Property Two AG Helvetica Property Three AG Helvetica Property Four AG Helvetica Property Five AG Helvetica Property Six AG Helvetica Property Seven AG Helvetica Property Eight AG Helvetica Property Nine AG Helvetica Property Twelve AG Rosepark S.A. Helvetica Property Group AG

BERETNING **REVIEW**

Aktiviteter

Principal activities

Selskabets hovedaktivitet er at investere i fast ejendom i Schweiz samt i selskaber som investerer i fast ejendom i Schweiz

The principal activity of the company is to invest in real estate in Switzerland as well as companies who invest in real estate in Switzerland.

Usædvanlige forhold

Unusual circumstances

Selskabets aktiviteter har i årets løb ikke været påvirket af usædvanlige forhold.

No unusual circumstances have affected the company's activities during the year.

Usikkerhed ved indregning og måling

Uncertainty relating to recognition and measurement

Selskabet har ikke haft usikkerhed med indregning og måling.

The company has no uncertainty relating to recognition and measurement.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Development in activities and financial position

Selskabet ejer 12 datterselskaber, hvoraf de 11 har investeret i ejendomme i Schweiz. Datterselskaberne er optaget til kostpris. Årsrapporterne for datterselskaberne 2013 udviser et overskud. Selskabet har pr. 31. december 2013 indhentet mæglervurdering fra valuar. På baggrund heraf er fire af datterselskabernes værdi nedskrevet med DKK 20.313.726.

The company owns 12 subsidiaries, of which 11 have invested in property in Switzerland. The subsidiaries are measured at cost. The annual reports for the subsidiaries 2013 show a gain. The company has per 31 December 2013 obtained valuations reports from independent assessor. Based on the valuation reports four of the subsidiaries are written down with an amount of DKK 20,313,726.

Selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år fremgår af efterfølgende resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 samt balance pr. 31. december 2013.

The company's financial position and the result of the year will be shown in the following income statement of the financial year 1 January 2013 - 31 December 2013 and the balance sheet as per 31 December 2013.

Det er selskabets 7. regnskabsår. Årsrapporten er aflagt i DKK.

It is the company's 7. financial year. The annual report is prepared in DKK.

Periodens resultat udviser et underskud på DKK 24.880.488. Ledelsen anser resultatet som værende som forventet. Underskuddet skyldes primært nedskrivningen af datterselskaber på DKK 20.313.726.

The result for the period shows a loss of DKK 24,880,488. The Management considers the result to be as expected. The loss is mainly due to the write down of subsidiaries at DKK 20,313,726.

BERETNING
REVIEW

Begivenheder efter regnskabsafslutningsdagen

Subsequent events

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsafslutningsdatoen, som vurderes at have indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

No significant events have occurred after the balance sheet date, which could have influence on the evaluation of the annual report.

Fremtiden

Future prospects

Selskabet forventer et bedre resultat for det kommende år, dog stadig et underskud.

The company expects a better result for the coming year, though still a loss.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS **ACCOUNTING PRINCIPLES APPLIED**

Selskabets årsrapport er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

The annual report of the Company has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for Class B companies.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

The most significant elements of the accounting principles applied are described below. The accounting principles were applied consistently with the principles of prior years financial reporting.

Koncernregnskab

Consolidated financial statements

Under henvisning til Årsregnskabsloven § 112, har selskabet valgt ikke at udarbejde koncernregnskab. Koncernregnskabet kan rekvireres hos moderselskabet.

Referring to the Danish Financial Statements Act section 112, the company has chosen not to prepare consolidated financial statements. The consolidated financial statements can be obtained from the parent company.

Generelt om indregning og måling

Recognition and measurement

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Revenues are recognised in the income statement as it is earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised costs are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, write downs and provisions.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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 measured reliably.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from the company and the value of the liability can be measured reliably.

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING PRINCIPLES APPLIED

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Certain financial assets and liabilities are measured at cost, thus recognising a constant effective interest over the term. Amortised cost is computed as original cost less deductions, if any, as well as additions/deductions of the accumulated amortisation of the difference between cost and nominal value.

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

When recognising and measuring assets and liabilities, any gains, losses and risks occurred prior to the presentation of the annual report will be considered and evidence of such conditions existing at the balance sheet date will be taken into account.

Omregning af beløb i fremmed valuta

Foreign currency translation

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs.

Transactions denominated in foreign currencies are translated at the exchange rates at the date of the transaction.

Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Receivables, liabilities and other items in foreign currencies which have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Realised and unrealised exchange rate adjustments are included in the income statement as financial income/expenses.

Afledte finansielle instrumenter

Derivative financial instruments

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld". Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Derivative financial instruments are initially recognised in the balance sheet at cost and are subsequently remeasured at their fair values. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are classified as "Other receivables" and "Other payables", respectively. Changes in the fair values of derivative financial instruments are recognised in the income statement unless the derivative financial instrument is designated and qualify as hedge accounting.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING PRINCIPLES APPLIED

Resultatopgørelsen
Income statement

Andre eksterne omkostninger
Other external expenses

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, marketing, administration, lokaler, tab på debitorer etc.

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

Udbytte fra dattervirksomheder
Dividend from subsidiaries

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. I det omfang udloddet udbytte overstiger datterselskabets akkumulerede indtjening efter overdragelsestidspunktet, indregnes udbyttet dog som nedskrivning på kapitalandelens kostpris.

Dividend from subsidiaries is recognised in the financial year when the dividend is declared. If the dividend declared exceeds the retained earnings from the subsidiaries during the period of ownership, the difference is treated as a write-down of investment in subsidiaries.

Finansielle poster
Financial items

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Interest income and expense and similar items are recognised in the income statement with the amounts relating to the reporting period. Net financial include interest income and expense and realised and unrealised exchange rate gains and losses on foreign currency transactions.

Skat af årets resultat

Tax on profit/loss for the year

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Tax for the year consists of current tax for the year and deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING PRINCIPLES APPLIED

Balance

Balance sheet

Kapitalandele dattervirksomheder

Investment in subsidiaries

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Kostprisen reduceres med udloddet udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet.

Investments in subsidiaries are measured at cost. If the cost exceeds the recoverable amount, write-down is provided to the lower value. The investment is reduced with declared dividend that exceeds retained earnings during the period of ownership.

Tilgodehavender

Receivables

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Receivables are measured at amortised cost. Write-downs for bad debt are based on individual assessment of receivables.

Udbytte

Dividend

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særlig post under egenkapitalen.

The proposed dividend for the financial year is recognised as a special item under equity.

Skatteaktiver, -tilgodehavender og -forpligtelser

Tax assets, receivables and liabilities

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.

Current tax liabilities and outstanding current tax are recognised in the balance sheet as computed tax on the taxable income for the year adjusted for tax on previous years' taxable income as well as for tax paid on account.

Gældsforpligtelser

Liabilities

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Liabilities are measured at amortised cost equal to nominal value.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2013 - 31. DECEMBER 2013
INCOME STATEMENT 1 JANUARY 2013 - 31 DECEMBER 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		4.337.606	3.613.603
Resultat før finansielle poster <i>Profit/(loss) before financial items</i>		(4.337.606)	(3.613.603)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder <i>Income from investments in subsidiaries and associates</i>	1	(306.568)	1.444.021
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	2.517.064	577.163
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	2.439.652	891.813
Nedskrivning af finansielle aktiver <i>Write-down of financial assets</i>		20.313.726	9.801.885
Resultat før skat <i>Profit/(loss) before tax</i>		(24.880.488)	(12.286.117)
Skat af årets resultat <i>Tax on net profit/(loss) for the year</i>	4	0	0
Årets resultat <i>Net profit/(loss) for the year</i>		(24.880.488)	(12.286.117)

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING
PROPOSED DISTRIBUTION OF PROFIT/LOSS

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
<i>Proposed distribution of profit/loss</i>			
Ekstraordinært udbytte		12.005.600	3.091.300
<i>Interim dividend</i>			
Overført resultat		(36.886.088)	(15.377.417)
<i>Retained earnings</i>			
Disponeret i alt		<u>(24.880.488)</u>	<u>(12.286.117)</u>
<i>Total distribution</i>			

BALANCE PR. 31. DECEMBER
BALANCE AS PER 31 DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
AKTIVER			
<i>ASSETS</i>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	5	307.104.981	399.856.601
Finansielle anlægsaktiver i alt <i>Total financial fixed assets</i>		<u>307.104.981</u>	<u>399.856.601</u>
Anlægsaktiver i alt <i>Total fixed assets</i>		<u>307.104.981</u>	<u>399.856.601</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from affiliates</i>		68.008.029	67.272.228
Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>		<u>68.008.029</u>	<u>67.272.228</u>
Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>		6.975.772	32.526.402
Likvide beholdninger i alt <i>Total Cash and cash equivalents</i>		<u>6.975.772</u>	<u>32.526.402</u>
Omsætningsaktiver i alt <i>Total current assets</i>		<u>74.983.800</u>	<u>99.798.630</u>
Aktiver i alt <i>Total assets</i>		<u>382.088.782</u>	<u>499.655.231</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER
BALANCE AS PER 31 DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
PASSIVER			
<i>Equity and liabilities</i>			
Selskabskapital <i>Share capital</i>		352.000	352.000
Overført over-/ (underskud) <i>Retained earnings/(losses)</i>		365.710.114	402.596.202
Egenkapital i alt <i>Total shareholders' equity</i>	6	<u>366.062.114</u>	<u>402.948.202</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		264.764	145.317
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to affiliates</i>		15.761.904	96.561.712
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total short-term liabilities</i>		<u>16.026.668</u>	<u>96.707.029</u>
Gældsforpligtelser i alt <i>Total liabilities</i>		<u>16.026.668</u>	<u>96.707.029</u>
Passiver i alt <i>Total liabilities and shareholder's equity</i>		<u>382.088.782</u>	<u>499.655.231</u>
Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i>	7		

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN
NOTES TO THE ANNUAL REPORT

1	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder <i>Income from investments in subsidiaries and associates</i>	2013	2012
		DKK	DKK
	Udbytte modtaget fra tilknyttede virksomheder <i>Dividend received from subsidiaries</i>	0	1.444.021
	Tab/gevinst ved afhændelse af kapitalinteresser <i>Gain/(loss) on disposal of investment</i>	(306.568)	0
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i alt	(306.568)	1.444.021
	<i>Income from investments in subsidiaries and associates total</i>		
2	Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2013	2012
		DKK	DKK
	Renteindtægter, koncerninterne <i>Interest income, intercompany</i>	1.716.755	573.183
	Renteindtægter bank <i>Interest income bank</i>	5.717	3.980
	Valutakursgevinst <i>Exchange rate gain</i>	794.592	0
	Finansielle indtægter i alt	2.517.064	577.163
	<i>Financial income total</i>		
3	Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	2013	2012
		DKK	DKK
	Renteomkostninger, koncerninterne <i>Interest expenses, intercompany</i>	898.656	867.783
	Valutakurstab <i>Exchange rate loss</i>	1.540.996	24.030
	Finansielle omkostninger i alt	2.439.652	891.813
	<i>Financial expenses total</i>		

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN
NOTES TO THE ANNUAL REPORT

4	Skat af årets resultat <i>Tax on net profit/(loss) for the year</i>	2013	2012
		DKK	DKK
	Skat af årets resultat <i>Tax of the year result</i>	0	0
	Skat af årets resultat i alt <i>Tax on net profit/(loss) for the year total</i>	0	0
	Der er ikke betalt skat i årets løb. Der påhviler ikke selskabet udskudt skat. <i>No taxes have been paid during the year. The company has no deferred tax liability.</i>		
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	2013	2012
		DKK	DKK
	Kostpris primo <i>Acquisition beginning of the year</i>	409.781.197	438.355.327
	Årets tilgang <i>Acquisition during the year</i>	12.016.000	0
	Årets afgang <i>Disposals during the year</i>	(450.610)	0
	Udbytte <i>Dividend</i>	(84.109.598)	(28.574.129)
	Kostpris ultimo <i>Acquisition end of the year</i>	337.236.990	409.781.198
	Regulering primo <i>Adjustment beginning of the year</i>	(9.924.597)	(122.712)
	Nedskrivning <i>Write down</i>	(20.313.726)	(9.801.885)
	Anden regulering i året <i>Other adjustment during the year</i>	106.315	0
	Regulering ultimo <i>Adjustment end of the year</i>	(30.132.008)	(9.924.597)
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt <i>Investments in subsidiaries total</i>	307.104.981	399.856.601

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN
NOTES TO THE ANNUAL REPORT

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder – fortsat					2013
<i>Investments in subsidiaries – continued</i>					
Navn og hjemsted <i>Place of registration</i>	Ejerandel <i>Ownership</i>	Selskabskapital <i>Share capital</i> CHF	Egenkapital <i>Equity</i> CHF	Årets resultat <i>Result of the year</i> CHF	
Helvetica Property One AG Switzerland	100%	4 000 000	7 478 666	510 251	
Helvetica Property Two AG Switzerland	100%	1 750 000	4 888 784	174 537	
Helvetica Property Three AG Switzerland	100%	4 750 000	8 264 511	51 067	
Helvetica Property Four AG Switzerland	100%	2 625 000	5 146 191	113 688	
Helvetica Property Five AG Switzerland	100%	100 000	8 397 236	1 288 456	
Helvetica Property Six AG Switzerland	100%	100 000	7 195 233	195 174	
Helvetica Property Seven AG Switzerland	100%	100 000	6 191 874	205 417	
Helvetica Property Eight AG Switzerland	100%	100 000	1 361 867	(1 083 212)	
Helvetica Property Nine AG Switzerland	100%	100 000	5 086 637	(199 931)	

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN
NOTES TO THE ANNUAL REPORT

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder – fortsat					2013
<i>Investments in subsidiaries – continued</i>					
Navn og hjemsted <i>Place of registration</i>	Ejerandel <i>Ownership</i>	Selskabskapital <i>Share capital</i> CHF	Egenkapital <i>Equity</i> CHF	Årets resultat <i>Result of the year</i> CHF	
Helvetica Property Twelve AG Switzerland	100%	200 000	316 562	(22 822)	
Rosepark S.A. Luxembourg	100%	51 456	120 723	(433 780)	
Helvetica Property Group AG Switzerland	100%	300 000	282 338	(2 925)	
Total <i>Total</i>		14 176 456	54 730 622	795 920	

6 Egenkapital	Selskabs- kapital <i>Share capital</i> DKK'000	Overført resultat <i>Retained earnings</i> DKK'000	Udbytte <i>Dividend</i> DKK'000	I alt <i>Total</i> DKK'000
<i>Shareholders' equity</i>				
Saldo 1. januar 2013 <i>Balance 1 January 2013</i>	352	402.596	0	402.948
Årets resultat <i>Result of the year</i>	0	(24.880)	0	(24.880)
Ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend</i>	0	(12.006)	12.006	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	0	0	(12.006)	(12.006)
Egenkapital ultimo	352	365.710	0	366.062
<i>Shareholders' equity total</i>				

Selskabskapitalen består af 352 stk. á
DKK 1.000.
*The capital comprises 352 shares of DKK
1.000 each.*

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN
NOTES TO THE ANNUAL REPORT

7 **Eventualforpligtelser**
Contingent liabilities

Selskabet har ikke påtaget sig forpligtelse, udover hvad der følger af den ordinære drift.

The company has not assumed any liabilities, in excess of the liabilities resulting from its ordinary business.