

# Polen Invest Holding ApS

c/o Nybolig Erhverv København A/S  
Vester Farimagsgade 7, 3., DK-1606 København V

CVR No. 30 34 74 39



## 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:

.....  
John Lindgaard



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

<b>Ledelsesberetning</b>	<b>1</b>
Management's review	
Oplysninger om selskabet	1
Company details	
Beretning	1
Management's review	
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
Statement by management on the annual report	
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
Independent auditor's reports	
<b>Årsregnskab</b>	
Financial statements	
Resultatopgørelse	5
Income statement	
Balance	6
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	7
Statement of changes in equity	
Noter	
Notes	
Anvendt regnskabspraksis	8
Accounting policies	
Efterfølgende begivenheder	9
Subsequent events	
Finansielle omkostninger	10
Financial expenses	
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10
Investments in group entities	
Sikkerhedsstillelser	11
Security for loans	

## Oplysninger om selskabet

Company details

c/o Navn/c/o Name  
Adresse, postnr., by  
Address, Postal code, City

c/o Nybolig Erhverv København A/S  
Vester Farimagsgade 7, 3., DK-1606 København V

CVR-nr./CVR No.

30 34 74 39

Bestyrelse/Supervisory board:

John Lindgaard, formand/chairman  
Knud Jesper Rasmussen  
Peter Gill

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  
Nykredit Bank

## Beretning

Management's review

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive Warszawa I A/S samt foretage direkte og indirekte investeringer i ejendomme og værdipapirer og hermed beslægtede investeringer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på kr. -209.682 mod kr. -539.860 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. 2.852.460.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Der henvises til note2 for en yderligere omtale heraf.

### The company's business review

The company's objective is to own and operate Warszawa I A/S and to make direct and indirect investments in properties and securities and related investments.

### Financial review

The income statement for 2013 shows a loss of DKK -209,682 against DKK -539,860 last year, and the balance sheet at 31 December 2013 shows equity of DKK 2,852,460.

### Post balance sheet events

No significant events have occurred subsequent to the financial year.

Reference is made to note2 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 Polen Invest Holding ApS.

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

.....  
Knud Jesper Rasmussen

.....  
Peter Gill

### Til anpartshaverne i Polen Invest Holding ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Polen Invest Holding ApS 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.

### To the shareholders of Polen Invest Holding ApS

#### Report on financial statements

We have audited the financial statements of Polen Invest Holding ApS 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 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 Reedt

statsautoriseret revisor

state authorised public accountant

Our audit has not resulted in any qualification.

**Opinion**

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 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>20.625</u>	<u>25.000</u>
<b>Bruttotab</b> Gross margin	-20.625	-25.000
3 Finansielle omkostninger Financial expenses	<u>189.057</u>	<u>514.860</u>
<b>Resultat før skat</b> Pre-tax profit/loss	-209.682	-539.860
Skat af årets resultat Tax for the year	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b> Profit/loss for the year	<u><u>-209.682</u></u>	<u><u>-539.860</u></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b> Recommended appropriation of the profit/loss for the year		
Overført resultat Retained earnings/accumulated loss	<u>-209.682</u>	<u>-539.860</u>
	<u><u>-209.682</u></u>	<u><u>-539.860</u></u>

## Balance pr. 31. december

Balance sheet at 31 December

Notes	2013 DKK	2012 DKK
<b>Aktiver</b>		
Assets		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Fixed assets		
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>2.980.309</u>	<u>3.169.365</u>
Investments in group entities, net asset value		
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<u>2.980.309</u>	<u>3.169.365</u>
Investments		
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.980.309</u>	<u>3.169.365</u>
Total fixed assets		
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Current assets		
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>27</u>	<u>28</u>
Cash		
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>27</u>	<u>28</u>
Total current assets		
<b>Aktiver i alt</b>	<u>2.980.336</u>	<u>3.169.393</u>
Total assets		
<b>Passiver</b>		
Equity and liabilities		
<b>Egenkapital</b>		
Equity		
Anpartskapital	1.000.000	1.000.000
Share capital		
Overført resultat	<u>1.852.460</u>	<u>2.062.142</u>
Retained earnings		
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.852.460</u>	<u>3.062.142</u>
Total equity		
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Liabilities		
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.250	6.250
Payables to group entities		
Anden gæld	<u>121.626</u>	<u>101.001</u>
Other payables		
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>127.876</u>	<u>107.251</u>
Short-term liabilities		
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>127.876</u>	<u>107.251</u>
Total liabilities		
<b>Passiver i alt</b>	<u>2.980.336</u>	<u>3.169.393</u>
Total equity and liabilities		

## Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

(kr.)	Anparts kapital	Overført resultat	I alt
(DKK)	Share capital	Retained earnings/accu- mulated loss	Total
<b>Saldo pr. 1/1 2012</b> Balance at 1/1 2012	1.000.000	2.602.002	3.602.002
Årets resultat, jf. resultatdisponering Profit/loss for the year, cf. appropriation of profit/loss		-539.860	-539.860
Egenkapital pr. 1/1 2013 Equity at 1/1 2013	1.000.000	2.062.142	3.062.142
Årets resultat, jf. resultatdisponering Profit/loss for the year, cf. appropriation of profit/loss		-209.682	-209.682
<b>Egenkapital pr. 31/12 2013</b> Equity at 31/12 2013	<b>1.000.000</b>	<b>1.852.460</b>	<b>2.852.460</b>

## 1. Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

Årsrapporten for Polen Invest Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Undladelse af pengestrømsopgørelse

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### 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 kontoromkostninger samt afskrivninger.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Disse omfatter udbytter fra tilknyttede og associerede virksomheder.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

The annual report of Polen Invest Holding ApS 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

#### Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner.

### Currency translation

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

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 and associates

Such income includes dividend from group enterprises and associates.

#### Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments less the share of the tax for the year that concerns changes in equity.

Current and deferred taxes related to items recognized directly in the equity are taken directly to the equity.

The parent and all Danish group enterprises are jointly taxed. The Danish income tax charge is allocated between profit-making and loss-making Danish enterprises in proportion to their taxable income (full allocation method).

## 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 akkumulerede indtjening i den tilknyttede eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat 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 fremtidige 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.

### Balance sheet

#### Investments in group entities

Investments in group enterprises and associates are measured at cost. Dividends received which exceed the accumulated earnings in 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 taxable income for the year, adjusted for tax on prior years' taxable income and tax paid on account.

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 non-amortizable goodwill.

Deferred tax assets are recognized at the value at which they are expected to be utilized, 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.

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Financial expenses		
Nedskrivning af finansielle aktiver	189.057	514.795
Impairment of financial assets		
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>65</u>
Other financial expenses		
	<u><u>189.057</u></u>	<u><u>514.860</u></u>

**4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**  
Investments in group entities

(kr.)	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>
(DKK)	<u>Investments in group entities</u>
<b>Kostpris</b>	
Cost	
Saldo pr. 1/1 2013	<u>20.000.000</u>
Balance at 1/1 2013	
<b>Kostpris pr. 31/12 2013</b>	<u>20.000.000</u>
Cost at 31/12 2013	
<b>Nedskrivninger</b>	
Impairment losses	
Saldo pr. 1/1 2013	16.830.635
Balance at 1/1 2013	
Andel af årets resultat	<u>189.056</u>
Share of the profit/loss for the year	
<b>Nedskrivninger pr. 31/12 2013</b>	<u>17.019.691</u>
Impairment losses at 31/12 2013	
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2013</b>	<u><u>2.980.309</u></u>
Carrying amount at 31/12 2013	

	Retsform	Hjemsted	Ejerandel %	Egenkapital	Resultat
	<u>Legal form</u>	<u>Domicile</u>	<u>Interest (%)</u>	<u>Equity DKK</u>	<u>Profit/loss DKK</u>
<b>Dattervirksomheder</b>					
Subsidiaries					
Warszawa I	A/S	Denmark	10,00	29.803.092	-1.890.553

**5. 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.

