
Ejendomsselskabet Danmark 2013 ApS

Årsrapport for 2013

Annual Report for 2013

CVR-nr. 28 70 14 89

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 27/5 2014

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 27/5 2014*

Dirigent
Chairman



Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <u>Page</u>
Påtegninger <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors erklæringer <i>Independent Auditor's Report</i>	2
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	5
Hoved- og nøgletal <i>Financial Highlights</i>	6
Beretning <i>Review</i>	7
Årsregnskab <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	9
Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	10
Noter til årsrapporten <i>Notes to the Annual Report</i>	12
Regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	18

Ledelsespåtegning *Management's Statement*

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Danmark 2013 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Ejendomsselskabet Danmark 2013 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2013.

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

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2013 of the Company and of the results of the Company operations for 2013.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.


We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

København, den 27. maj 2014
København, 27 May 2014

Direktion
Executive Board


Mette Seifert

Bestyrelse
Board of Directors


Szymon Stanislaw Dec
formand
Chairman


Mette Seifert


Kathrine Margaret Ralph

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Danmark 2013 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Danmark 2013 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor

To the Shareholder of Ejendomsselskabet Danmark 2013 ApS

Report on the Financial Statements

We have audited the Financial Statements of Ejendomsselskabet Danmark 2013 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.

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, 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.

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 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.

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

Den uafhængige revisors erklæringer *Independent Auditor's Report*

intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisions-handlinger, 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.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

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.

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

Our audit has not resulted in any qualification.

Den uafhængige revisors erklæringer *Independent Auditor's Report*

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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 27. maj 2014
Hellerup, 27 May 2014

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Michael Brabrand
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Opinion

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.

Statement on Management's Review

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 in accordance with the Financial Statements.


Janni Guldager
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger *Company Information*

Selskabet
The Company

Ejendomsselskabet Danmark 2013 ApS
Bredgade 65 A 2
1260 København K

CVR-nr.: 28 70 14 89

CVR No:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Financial period: 1 January - 31 December

Hjemstedskommune: København K

Municipality of reg. office:

Bestyrelse
Board of Directors

Szymon Stanislaw Dec, formand (*Chairman*)

Mette Seifert

Kathrine Margaret Ralph

Direktion
Executive Board

Mette Seifert

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

DK-2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal Financial Highlights

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

Seen over a five-year period, the development of the Company is described by the following financial highlights:

	2013	2012	2011	2010	2009
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal <i>Key figures</i>					
Resultat <i>Profit/loss</i>					
Nettoomsætning <i>Revenue</i>	61.503	67.606	68.637	74.574	79.513
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>	-50.757	-85.414	-143.612	26.820	-75.850
Resultat af finansielle poster <i>Net financials</i>	-39.324	-35.291	-60.924	-61.782	-61.496
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	-89.197	-121.588	-204.438	-28.117	-129.593
Balance <i>Balance sheet</i>					
Balancesum <i>Balance sheet total</i>	535.277	614.439	755.533	928.523	959.446
Egenkapital <i>Equity</i>	163.509	-39.053	82.535	-145.844	-126.551
Nøgletal i % <i>Ratios</i>					
Overskudsgrad <i>Profit margin</i>	-82,5%	-126,3%	-209,2%	36,0%	-95,4%
Afkastningsgrad <i>Return on assets</i>	-9,5%	-13,9%	-19,0%	2,9%	-7,9%
Soliditetsgrad <i>Solvency ratio</i>	30,5%	-6,4%	10,9%	-15,7%	-13,2%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

The ratios have been prepared in accordance with the recommendations and guidelines issued by the Danish Society of Financial Analysts. For definitions, see under accounting policies.

Beretning *Review*

Hovedaktivitet

Selskabets formål er, at investere i fast ejendom beliggende i Danmark, herunder udlejning og udvikling af sådan fast ejendom.

Med virkning pr. den 7. november 2013 erhvervede Danish Real Estate Holdco S.á.r.l., Luxembourg hele selskabskapitalen og har siden tilført selskabet yderligere TDKK 292.000 i ny egenkapital.

I forbindelse med ejerskiftet har selskabet herudover refinansieret hele sin gæld til realkreditinstitutter.

Resultatopgørelse

Årets resultat efter skat for selskabet udgør TDKK -89.197. Heri indgår nedskrivning af ejendomme med TDKK -73.318 og andre ikke tilbagevendende driftsomkostninger med TDKK 12.660.

Vurdering af ejendommene

Ejendommene er målt og indregnet i balancen til en værdi, der er baseret på en vurdering foretaget af ledelsen på baggrund af en vurdering tidligere i året af et anerkendt uafhængigt dansk valuarfirma.

Main activity

The object of the Company is to invest in real property situated in Denmark, including letting and development of such real property.

With effect from 7 November 2013, Danish Real Estate Holdco S.á.r.l., Luxembourg acquired all of the Company's share capital and has since then contributed new equity of DKK 292,000 to the Company

In connection with the change of ownership, the Company also refinanced all of its mortgage loans.

Income statement

The Company has incurred a loss after tax of DKK -89,197k for the year. This includes impairment losses on properties of DKK 73,318k and other non-recurring operation expenses of DKK 12,660k.

Assesment of the properties

The properties have been measured and recognised in the balance sheet at a value based on an assessment made by Management on the basis of an assessment made earlier in the year by independent Danish property assessors of good standing.

Beretning *Review*

Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer et positivt årsresultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen er der sket en konvertering til egenkapital af indregnet kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder på TDKK 103.810.

Outlook

Management expects the Company to show a profit for the coming year.

Subsequent events

After the balance sheet date, a conversion into equity of recognised short-term payables to group enterprises of DKK 103,810k has been made.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Nettoomsætning <i>Revenue</i>	2	61.502.549	67.605.885
Andre driftsindtægter <i>Other operating income</i>		0	6.208.617
Ejendomsomkostninger <i>Property expenses</i>		-18.256.688	-15.988.901
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-8.024.407	-7.759.222
Bruttoresultat <i>Gross profit</i>		35.221.454	50.066.379
Regulering af investeringsaktiver til dagsværdi <i>Fair value adjustment of investment assets</i>	3	-73.318.377	-135.480.662
Andre driftsomkostninger <i>Other operating expenses</i>		-12.659.619	0
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		-50.756.542	-85.414.283
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		271.533	287.780
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-39.595.105	-35.578.765
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		-90.080.114	-120.705.268
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	882.990	-882.990
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		-89.197.124	-121.588.258

Resultatdisponering Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-89.197.124	-121.588.258
		-89.197.124	-121.588.258

Balance 31. december Balance Sheet 31 December

Aktiver Assets

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		491.865.799	581.023.185
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	6	491.865.799	581.023.185
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		491.865.799	581.023.185
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		1.484.131	1.227.376
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		4.725.656	369.924
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		968.410	5.438.511
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		7.178.197	7.035.811
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		36.232.833	26.379.596
Omsætningsaktiver <i>Currents assets</i>		43.411.030	33.415.407
Aktiver <i>Assets</i>		535.276.829	614.438.592

Balance 31. december Balance Sheet 31 December

Passiver Liabilities and equity

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		126.002	126.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		163.383.157	-39.178.804
Egenkapital <i>Equity</i>	7	163.509.159	-39.052.804
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		237.342.438	0
Huslejedeposita <i>Rent deposits</i>		19.069.043	20.023.185
Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term debt</i>	8	256.411.481	20.023.185
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	8	5.505.508	621.730.573
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		4.023.059	1.198.126
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		104.809.428	0
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		0	882.990
Anden gæld <i>Other payables</i>		1.018.194	9.619.363
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		0	37.159
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>		115.356.189	633.468.211
Gældsforpligtelser <i>Debt</i>		371.767.670	653.491.396
Passiver <i>Liabilities and equity</i>		535.276.829	614.438.592
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og følsomhed <i>Significant accounting estimates and sensitivity</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	9		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	10		

Noter til årsrapporten *Notes to the Annual Report*

1 **Væsentlige regnskabsmæssige skøn og følsomhed** *Significant accounting estimates and sensitivity*

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen, på baggrund af eksterne valuarvurderinger af porteføljen, foretaget væsentlige regnskabsmæssige vurderinger der har haft en betydelig indflydelse på årsregnskabet.

Ejendommene er pr. 31. december 2013 indregnet med en dagsværdi på DKK 492 mio. (DKK 473 mio. med tillæg af deposita).

Porteføljen er pr. 31. december indregnet til markedsværdi på baggrund af eksterne og uvildige eksperter, i en ikke forceret handel mellem 2 uafhængige parter.

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er afkastkravet. En stigning i afkastkravet vil føre til et fald i dagsværdien og et fald i afkastkravet vil modsat betyde en stigning i dagsværdien. På nuværende tidspunkt er markedet meget volatil.

In connection with the practical application of the accounting policies described, Management has exercised significant accounting judgements with considerable influence on the Financial Statements on the basis of assessments of the portfolio by independent property assessors.

The properties have been recognised at 31 December 2013 at a fair value of DKK 492 million (DKK 473 million with addition of deposits).

The portfolio has been recognised at 31 December on the basis of assessments by external and independent experts at fair value in a non-forced transaction between two unrelated parties.

The key factor of the fair value calculation is the required yield. An increase in the required yield will reduce the fair value and, conversely, a decrease in the required yield will increase the fair value. At present the market is very volatile.

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

	2013	2012
	DKK	DKK
2 Nettoomsætning		
<i>Revenue</i>		
<i>Geographical segments</i>		
Huslejeindtægter	58.153.605	64.639.547
<i>Rental income</i>		
Andre indtægter	3.348.944	2.966.338
<i>Other income</i>		
	<u>61.502.549</u>	<u>67.605.885</u>
3 Regulering af investeringsaktiver til dagsværdi		
<i>Fair value adjustment of investment assets</i>		
Årets nedskrivninger af investeringsejendomme	-72.450.030	-135.480.662
<i>Impairment losses for the year of investments properties</i>		
Regulering til dagsværdi gæld til realkreditinstitutter	-868.347	0
<i>Fair value adjustment of debt to credit institutions</i>		
Regulering af investeringsaktiver til dagsværdi	<u>-73.318.377</u>	<u>-135.480.662</u>
<i>Fair value adjustment of investment assets</i>		
4 Finansielle omkostninger		
<i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	754.432	0
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Renteomkostninger, kreditinstitutter	38.447.322	35.567.335
<i>Interest paid to credit institutions</i>		
Andre finansielle omkostninger	393.351	11.430
<i>Other financial expenses</i>		
	<u>39.595.105</u>	<u>35.578.765</u>
5 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	-882.990	882.990
<i>Current tax for the year</i>		
	<u>-882.990</u>	<u>882.990</u>

Noter til årsrapporten Notes to the Annual Report

6 Investerings ejendomme Investment properties

	Grunde og byg- ninger <i>Land and buildings</i> <hr/> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	1.015.463.799
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	3.639.529
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-59.866.131
	<hr/>
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	959.237.197
	<hr/>
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i>	434.440.614
Årets nedskrivninger <i>Impairment losses for the year</i>	72.450.030
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver <i>Reversal of impairment and depreciation of sold assets</i>	-39.519.246
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger <i>Reversal for the year of previous years' impairment losses</i>	0
	<hr/>
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>	467.371.398
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	491.865.799

Noter til årsrapporten Notes to the Annual Report

7 Egenkapital Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	126.000	0	-39.178.804	-39.052.804
Kontant kapitalforhøjelse <i>Cash capital increase</i>	2	291.759.085	0	291.759.087
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	-89.197.124	-89.197.124
Overført fra overkurs ved emission <i>Transfer from share premium account</i>	0	-291.759.085	291.759.085	0
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	126.002	0	163.383.157	163.509.159

Selskabskapitalen består af 126.002 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.
The share capital consists of 126,002 shares of a nominal value of DKK 1. No shares carry any special rights.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:
The share capital has developed as follows:

	2013	2012	2011	2010	2009
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar <i>Share capital at 1 January</i>	126.000	126.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse <i>Capital increase</i>	2	0	1.000	0	0
Kapitalnedsættelse <i>Capital decrease</i>	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december <i>Share capital at 31 December</i>	126.002	126.000	126.000	125.000	125.000

Noter til årsrapporten Notes to the Annual Report

8 Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

	2013	2012
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage loans		
Efter 5 år <i>After 5 years</i>	2.000.403	0
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	235.342.035	0
Langfristet del <i>Long-term part</i>	237.342.438	0
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	5.505.508	621.730.573
	242.847.946	621.730.573
Huslejedeposita Rent deposits		
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	19.069.043	20.023.185
Langfristet del <i>Long-term part</i>	19.069.043	20.023.185
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	0	0
	19.069.043	20.023.185

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

	2013	2012
	DKK	DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
Sikkerhedsstillelser		
<i>Security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:</i>		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på TDKK <i>The Company has deposited mortgages registered to the mortgagor as security for debt to credit institutions of kDKK</i>	0	137.591
Selskabet har deponeret skadesløsbreve til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på TDKK <i>The Company has deposited all monies mortgages registered as security for debt to credit institutions of kDKK</i>	0	107.500
Banken har transport i løbende lejeindbetalinger, som indsættes på lejekonto, samt sikringskonti. Kontiene andrager TDKK <i>Current rent receipts deposited in a rent account as well as accounts held as collateral have been assigned to the bank. The accounts total kDKK.</i>	0	26.038
Eventualforpligtelser		
<i>Contingent liabilities</i>		
Momsreguleringsforpligtelsen vedrørende selskabets ejendomme udgør ca. TDKK 11.000 <i>The VAT adjustment liability relating to the Company's properties amounts to approximately DKK 11,000k</i>		

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Related parties and ownership

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:
The following shareholders are recorded in the Company's register of shareholders as holding at least 5% of the votes or at least 5% of the share capital:

Danish Real Estate Holdco S.à.r.l., 26A, Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Danmark 2013 ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK 1.000.

Generelt om indregning og måling

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 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.

Basis of Preparation

The Annual Report of Ejendomsselskabet Danmark 2013 ApS for 2013 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Annual Report for 2013 is presented in DKK '000.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

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

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter 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, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, which involves the recognition of a constant effective interest rate over the maturity period. Amortised cost is calculated as original cost less any repayments and with addition/deduction of the cumulative amortisation of any difference between cost and the nominal amount. In this way, capital losses and gains are allocated over the maturity period.

Recognition and measurement take into account predictable losses and risks occurring before the presentation of the Annual Report which confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date.

Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the transaction date rates are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består primært af huslejeindtægter, der periodiseres pr. balancedagen.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat af årets resultat

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. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

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

Income Statement

Revenue

Revenue primarily comprises rental income accrued as at the balance sheet date.

Revenue is recognised exclusive of VAT.

Financial income and expenses

Financial income and expenses comprise interest, financial expenses in respect of finance leases as well as realised and unrealised exchange adjustments.

Tax on profit/loss for the year

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. The tax recognised in the income statement is classified as tax on ordinary activities and tax on extraordinary items, respectively.

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

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget efter den afkast-baseret metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for de kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Værdiansættelsen foretages af ledelsen baseret på vurderinger foretaget af fagkyndige uafhængige vurderingsmæglere.

Op- og nedskrivninger i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Balance Sheet

Investment properties

Investment properties are measured at fair value. The valuation is made under the return-based method using as the basis the budgeted results for future years adjusted for fluctuations characterised as being one-time occurrences. The valuation is made by Management based on assessments performed by independent professional assessors.

Revaluation and impairment losses as compared to the cost of the properties are recognised in the income statement.

Receivables

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for estimated bad debts are made.

Provisions

Provisions are recognised when - in consequence of an event occurred before or on the balance sheet date - the Company has a legal or constructive obligation and it is probable that economic benefits must be given up to settle the obligation.

Deferred tax assets and liabilities

Deferred tax is recognised in respect of all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdi, således at forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en regulering af investeringsaktier til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. In cases where the computation of the tax base may be made according to alternative tax rules, deferred tax is measured on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry-forwards, are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities.

Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

Financial debts

Fixed-interest loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at fair value; the difference between the fair value and the nominal value is recognised as fair value adjustment of investment in the income statement.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad

Profit margin

Afkastningsgrad

Return on assets

Soliditetsgrad

Solvency ratio

Deferred income

Deferred income comprises payments received in respect of income in subsequent years.

Financial Highlights

Explanation of financial ratios

Resultat før finansielle poster x 100

Nettoomsætning

Profit before financials x 100

Revenue

Resultat før finansielle poster x 100

Samlede aktiver

Profit before financials x 100

Total assets

Egenkapital ultimo x 100

Samlede aktiver ultimo

Equity at year end x 100

Total assets at year end