



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Horze Ejendomme A/S

Vallensbækvej 22a, 2605 Brøndby

CVR-nr. 28 29 68 27

Company reg. no. 28 29 68 27

## Årsrapport *Annual report*

**1. januar - 31. december 2015**

*1 January - 31 December 2015*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. april 2016.  
*The annual report has been submitted and approved by the general meeting on the 14 April 2016.*

Liza Borch  
Dirigent  
*Chairman of the meeting*



## Indholdsfortegnelse

### Contents

---

	<b>Side</b> <b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<b>Reports</b>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<i>The independent auditor's reports</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b>Management's review</b>	
Selskabsoplysninger	5
<i>Company data</i>	
Ledelsesberetning	6
<i>Management's review</i>	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
<b>Annual accounts 1 January - 31 December 2015</b>	
Resultatopgørelse	7
<i>Profit and loss account</i>	
Balance	8
<i>Balance sheet</i>	
Noter	12
<i>Notes</i>	
Anvendt regnskabspraksis	18
<i>Accounting policies used</i>	

Notes to users of the English version of this document:

- This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.
- To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, British English terminology has been used.
- Please note that decimal points remain unchanged from the Danish version of the document. This means that for instance DKK 146.940 is the same as the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % is the same as the English 23.5 %.



## Ledelsespåtegning *Management's report*

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Horze Ejendomme A/S.

*The board of directors and the managing director have today presented the annual report of Horze Ejendomme A/S for the financial year 1 January to 31 December 2015.*

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*The annual report has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

*We consider the accounting policies used appropriate, and in our opinion the annual accounts provide a true and fair view of the company's assets and liabilities and its financial position as on 31 December 2015 and of the company's results of its activities in the financial year 1 January to 31 December 2015.*

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

*We are of the opinion that the management's review includes a fair description of the issues dealt with.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*The annual report is recommended for approval by the general meeting.*

Brøndby, den 14. marts 2016

*Brøndby, 14 March 2016*

### Direktion

*Managing Director*

Liza Borch

### Bestyrelse

*Board of directors*

Rune Stadven  
formand  
*chairman*

Johannes Nevanlinna

Liza Borch



## **Den uafhængige revisors erklæringer** *The independent auditor's reports*

---

**Til kapitalejeren i Horze Ejendomme A/S**  
*To the shareholder of Horze Ejendomme A/S*

**Påtegning på årsregnskabet**  
*Report on the annual accounts*

Vi har revideret årsregnskabet for Horze Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

*We have audited the annual accounts of Horze Ejendomme A/S for the financial year 1 January to 31 December 2015, which comprise accounting policies used, profit and loss account, balance sheet and notes. The annual accounts are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**  
*The management's responsibility for the annual accounts*

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.

*The management is responsible for the preparation of annual accounts that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act. Furthermore, the management is responsible for such internal control as it determines necessary in order to prepare annual accounts 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 annual accounts 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 about whether the annual accounts are free from material misstatements.*



## Den uafhængige revisors erklæringer *The independent auditor's reports*

---

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.

*An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the annual accounts. The procedures selected depend on the auditor's judgement, including the assessment of the risks of material misstatements in the annual accounts, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the company's preparation of annual accounts 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 the management, as well as the overall presentation of the annual accounts.*

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 opinion.*

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

*The audit has not resulted in any qualification.*



## Den uafhængige revisors erklæringer *The independent auditor's reports*

---

### Konklusion

#### *Opinion*

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*In our opinion, the annual accounts give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2015 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

### Udtalelse om ledelsesberetningen

#### *Statement on the management's review*

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

*Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the management's review. We have not performed any further procedures in addition to the audit of the annual accounts. On this basis, it is our opinion that the information provided in the management's review is consistent with the annual accounts.*

København, den 14. marts 2016

*Copenhagen, 14 March 2016*

### **Christensen Kjærulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15 91 56 41

Anders Ingemann Hansen

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*



## Selskabsoplysninger

### *Company data*

---

#### **Selskabet**

*The company*

Horze Ejendomme A/S  
Vallensbækvej 22a  
2605 Brøndby

Hjemmeside: [www.horze.com](http://www.horze.com)

*Web site:*

CVR-nr.: 28 29 68 27

*Company reg. no.:*

Stiftet: 15. december 2004

*Established:* 15 December 2004

Hjemsted: Brøndby

*Domicile:*

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

*Financial year:* 1 January - 31 December

11. regnskabsår

*11th financial year*

#### **Bestyrelse**

*Board of directors*

Rune Stadven, formand, *chairman*

Johannes Nevanlinna

Liza Borch

#### **Direktion**

*Managing Director*

Liza Borch

#### **Revision**

*Auditors*

Christensen Kjærulff, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

#### **Bankforbindelse**

*Bankers*

Danske Bank

#### **Modervirksomhed**

*Parent company*

Oy Finn-Tack Holding Ltd.



## **Ledelsesberetning** *Management's review*

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

#### *The principal activities of the company*

Hovedaktiviteten består af besiddelse og udlejning af fast ejendom.

*Principal activities are possession and rental of real estate.*

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

#### *Development in activities and financial matters*

Årets bruttofortjeneste udgør 377 t.kr. mod 459 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 23 t.kr. mod -581 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

*The gross profit for the year is DKK 377.000 against DKK 459.000 last year. The results from ordinary activities after tax are DKK 23.000 against DKK -581.000 last year. The management considers the results satisfactory.*

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

#### *Events subsequent to the financial year*

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

*No events have occurred subsequent to the balance sheet date, which would have material impact on the financial position of the company.*





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december Profit and loss account 1 January - 31 December

---

All amounts in DKK.

Note	2015	2014
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit</i>	<b>377.456</b>	<b>458.763</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation and writedown relating to tangible fixed assets</i>	<u>-93.500</u>	<u>-763.000</u>
<b>Driftsresultat</b> <i>Operating profit</i>	<b>283.956</b>	<b>-304.237</b>
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	86.946	92.358
1 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	<u>-347.579</u>	<u>-368.672</u>
<b>Resultat før skat</b> <i>Results before tax</i>	<b>23.323</b>	<b>-580.551</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on ordinary results</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b> <i>Results for the year</i>	<b>23.323</b>	<b>-580.551</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b> <i>Proposed distribution of the results:</i>		
Overføres til overført resultat <i>Allocated to results brought forward</i>	23.323	0
Disponeret fra overført resultat <i>Allocated from results brought forward</i>	<u>0</u>	<u>-580.551</u>
<b>Disponeret i alt</b> <i>Distribution in total</i>	<b>23.323</b>	<b>-580.551</b>



**Balance 31. december**  
**Balance sheet 31 December**

---

All amounts in DKK.

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		
2 Færdiggjorte udviklingsprojekter, herunder koncessioner, patenter, varemærker og lignende rettigheder, der stammer fra udviklingsprojekter <i>Completed development projects, including concessions, patents, trade marks and similar rights arising from development projects</i>	0	0
3 Goodwill <i>Goodwill</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
Immaterielle anlægsaktiver i alt <i>Intangible fixed assets in total</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Grunde og bygninger <i>Land and property</i>	5.906.500	6.000.000
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other plants, operating assets, and fixtures and furniture</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Tangible fixed assets in total</i>	<u>5.906.500</u>	<u>6.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Fixed assets in total</i>	<u><b>5.906.500</b></u>	<u><b>6.000.000</b></u>



**Balance 31. december**  
**Balance sheet 31 December**

---

All amounts in DKK.

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade debtors</i>		0	52.574
Andre tilgodehavender <i>Other debtors</i>		<u>5.231.657</u>	<u>5.311.666</u>
Tilgodehavender i alt <i>Debtors in total</i>		<u>5.231.657</u>	<u>5.364.240</u>
Likvide beholdninger <i>Cash funds</i>		<u>37.386</u>	<u>20.811</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Current assets in total</i>		<u>5.269.043</u>	<u>5.385.051</u>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Assets in total</i>		<u>11.175.543</u>	<u>11.385.051</u>



**Balance 31. december**  
**Balance sheet 31 December**

---

All amounts in DKK.

<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Note			
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>			
6	Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	18.400.000	18.400.000
7	Overført resultat <i>Results brought forward</i>	<u>-12.387.706</u>	<u>-12.411.028</u>
	<b>Egenkapital i alt</b> <i>Equity in total</i>	<u><b>6.012.294</b></u>	<u><b>5.988.972</b></u>
 <b>Gældsforpligtelser</b> <i>Liabilities</i>			
	Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	3.040.756	3.233.746
	Kreditinstitutter i øvrigt <i>Bank debts</i>	<u>1.734.159</u>	<u>1.816.386</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Long-term liabilities in total</i>	<u>4.774.915</u>	<u>5.050.132</u>



**Balance 31. december**  
**Balance sheet 31 December**

---

All amounts in DKK.

<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>		
Note	2015	2014
Kortfristet del af langfristet gæld <i>Short-term part of long-term liabilities</i>	280.000	278.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade creditors</i>	20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Debt to group enterprises</i>	37.375	0
Anden gæld <i>Other debts</i>	50.959	47.447
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Short-term liabilities in total</i>	388.334	345.947
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Liabilities in total</i>	<b>5.163.249</b>	<b>5.396.079</b>
<b>Passiver i alt</b> <i>Equity and liabilities in total</i>	<b>11.175.543</b>	<b>11.385.051</b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

*Mortgage and securities*

**10 Eventualposter**

*Contingencies*

**11 Nærtstående parter**

*Related parties*



## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b> <i>Other financial costs</i>		
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	347.579	368.672
	<u>347.579</u>	<u>368.672</u>
<b>2. Færdiggjorte udviklingsprojekter, herunder koncessioner, patenter, varemærker og lignende rettigheder, der stammer fra udviklingsprojekter</b> <i>Completed development projects, including concessions, patents, trade marks and similar rights arising from development projects</i>		
Kostpris 1. januar 2015 <i>Cost 1 January 2015</i>	770.429	770.429
<b>Kostpris 31. december 2015</b> <i>Cost 31 December 2015</i>	<u>770.429</u>	<u>770.429</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015 <i>Amortisation and writedown 1 January 2015</i>	-770.429	-770.429
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b> <i>Amortisation and writedown 31 December 2015</i>	<u>-770.429</u>	<u>-770.429</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b> <i>Book value 31 December 2015</i>	<u>0</u>	<u>0</u>



## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>3. Goodwill</b>		
<i>Goodwill</i>		
Kostpris 1. januar 2015 <i>Cost 1 January 2015</i>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b> <i>Cost 31 December 2015</i>	<u><b>500.000</b></u>	<u><b>500.000</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015 <i>Amortisation and writedown 1 January 2015</i>	<u>-500.000</u>	<u>-500.000</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b> <i>Amortisation and writedown 31 December 2015</i>	<u><b>-500.000</b></u>	<u><b>-500.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b> <i>Book value 31 December 2015</i>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
<i>Land and property</i>		
Kostpris 1. januar 2015 <i>Cost 1 January 2015</i>	<u>9.647.042</u>	<u>9.647.042</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b> <i>Cost 31 December 2015</i>	<u><b>9.647.042</b></u>	<u><b>9.647.042</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015 <i>Depreciation and writedown 1 January 2015</i>	-3.647.042	-2.884.042
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	0	-93.500
Årets nedskrivninger <i>Writedown for the year</i>	<u>-93.500</u>	<u>-669.500</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b> <i>Depreciation and writedown 31 December 2015</i>	<u><b>-3.740.542</b></u>	<u><b>-3.647.042</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b> <i>Book value 31 December 2015</i>	<u><b>5.906.500</b></u>	<u><b>6.000.000</b></u>



## Noter Notes

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> <i>Other plants, operating assets, and fixtures and furniture</i>		
Kostpris 1. januar 2015 <i>Cost 1 January 2015</i>	<u>734.535</u>	<u>734.535</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b> <i>Cost 31 December 2015</i>	<u><b>734.535</b></u>	<u><b>734.535</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015 <i>Depreciation and writedown 1 January 2015</i>	<u>-734.535</u>	<u>-734.535</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b> <i>Depreciation and writedown 31 December 2015</i>	<u><b>-734.535</b></u>	<u><b>-734.535</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b> <i>Book value 31 December 2015</i>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>6. Virksomhedskapital</b> <i>Contributed capital</i>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015 <i>Contributed capital 1 January 2015</i>	<u>18.400.000</u>	<u>18.400.000</u>
	<u><b>18.400.000</b></u>	<u><b>18.400.000</b></u>
Aktiekapitalen består af 18.400 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser. <i>The share capital consists of 18,400 shares, each with a nominal value of DKK 1,000. No shares hold particular rights.</i>		
Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen: <i>Within the latest 5 years, the following changes in the share capital have taken place:</i>		
11-09-2012, kapitalforhøjelse 8.400 t.kr., som er indbetalt ved konvertering af gæld. <i>11-09-2012, increase of share kapital, 8,400 t.DKK paid by a conversion of debt.</i>		





## Noter Notes

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>7. Overført resultat</b>		
<i>Results brought forward</i>		
Overført resultat 1. januar 2015		
<i>Results brought forward 1 January 2015</i>	-12.411.029	-11.830.477
Årets overførte overskud eller underskud		
<i>Profit or loss for the year brought forward</i>	23.323	-580.551
	<u>-12.387.706</u>	<u>-12.411.028</u>

## 8. Gældsforpligtelser Liabilities

	<u>Afdrag første år Instalments first year</u>	<u>Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015 Debt in total 31 Dec 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014 Debt in total 31 Dec 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter				
<i>Mortgage debt</i>	193.000	2.180.429	3.233.756	3.422.246
Kreditinstitutter i øvrigt				
<i>Bank debts</i>	87.000	1.300.000	1.821.159	1.906.386
	<u>280.000</u>	<u>3.480.429</u>	<u>5.054.915</u>	<u>5.328.632</u>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Mortgage and securities

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.234 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 5.907 t.kr.

*As security for mortgage debts, t.DKK 3,234, mortgage has been granted on land and buildings representing a book value of t.DKK 5,907 at 31 December 2015.*

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, 1.821 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 5.907 t.kr.

*As security for debts to bankers etc. t.DKK 1,821, mortgage has been granted on land and buildings representing a book value of t.DKK 5,907 at 31 December 2015.*



## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

#### *Mortgage and securities (continued)*

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

*The company has issued owner's mortgage at a total amount of t.DKK 600 as security for bank debts. The owner's mortgage provides mortgage on the above land and buildings and tangible fixed assets.*

Til sikkerhed for eventuel gæld til pengeinstitut har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 200 t.kr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

*For bank debts the company has provided security in company assets representing a nominal value of t.DKK 200. This security comprises the below assets, stating the book values:*

Tilgodehavender fra salg- og tjenesteydelser	0 t.kr.
<i>Receivable from sales and services</i>	

### 10. Eventualposter

#### *Contingencies*

#### **Eventualaktiver**

#### *Contingent assets*

Selskabet har et eventualaktiv i form af fremførbare skattemæssige underskud på 16.216 t.kr. Skatteværdien heraf 3.567 t.kr. er ikke indregnet i balancen, da underskuddet ikke forventes at kunne udnyttes inden for en kortere årrække.

*The company has a contingent asset in the form of tax losses carried forward 16,216 t.DKK. The tax value of which 3,567 t.DKK is not recognized in the balance sheet as the deficit is not expected to be used within a few years.*

#### **Sambeskatning**

#### *Joint taxation*

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Horze Danmark ApS som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

*Horze Danmark ApS being the administration company, the company is subject to the Danish scheme of joint taxation and it is proportionally liable for tax claims within the joint taxation scheme.*



## Noter Notes

---

*All amounts in DKK.*

### 10. Eventualposter (fortsat)

*Contingencies (continued)*

#### Sambeskatning (fortsat)

*Joint taxation (continued)*

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

*The company is proportionally liable for any obligation to withhold tax on interest, royalties and dividends of the jointly taxed companies.*

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

*The liability relating to obligations in connection with corporation tax represents an estimated maximum of DKK 0 thousand. The liability relating to obligations in connection with withholding taxes represents an estimated maximum of DKK 0 thousand.*

### 11. Nærtstående parter

*Related parties*

#### Bestemmende indflydelse

*Controlling interest*

Oy Finn-Tack Holding Ltd.

Vieterikatu 2

15700 Lahti

Finland

Hovedaktionær

*Majority shareholder*



## Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies used*

---

Årsrapporten for Horze Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

*The annual report for Horze Ejendomme A/S is presented in accordance with those regulations of the Danish Financial Statements Act concerning companies identified as class B enterprises.*

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

*The accounting policies used are unchanged compared to last year, and the annual accounts are presented in Danish kroner (DKK).*

### Generelt om indregning og måling

#### *Recognition and measurement in general*

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.

*Income is recognised in the profit and loss account concurrently with its realisation, including the recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Likewise, all costs, these including depreciation, amortisation, writedown, provisions, and reversals which are due to changes in estimated amounts previously recognised in the profit and loss account are recognised in the profit and loss account.*

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 the company is liable to achieve future, financial benefits 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 the company is liable to lose future, financial benefits 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

*At the first recognition, assets and liabilities are measured at cost. Later, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.*

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

*At recognition and measurement, such predictable losses and risks are taken into consideration, which may appear before the annual report is presented, and which concerns matters existing on the balance sheet date.*



## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies used*

---

### **Resultatopgørelsen**

*The profit and loss account*

#### **Bruttofortjeneste**

*Gross profit*

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

*The gross profit comprises the net turnover and external costs.*

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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

*The net turnover is recognised in the profit and loss account if delivery and risk transfer to the buyer have taken place before the end of the year, and if the income can be determined reliably and is expected to be received. The net turnover is recognised exclusive of VAT and taxes and with the deduction of any discounts granted in connection with the sale.*

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

*Other external costs comprise costs for distribution, sales, advertisement, administration, premises, loss on debtors, and operational leasing costs.*

#### **Af- og nedskrivninger**

*Depreciation, amortisation and writedown*

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

*Depreciation, amortisation and writedown comprise depreciation, amortisation and writedown for the year and gains and losses on disposal of intangible and tangible fixed assets.*

#### **Finansielle poster**

*Net financials*

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

*Net financials include interest income, interest expenses, and realised and unrealised capital gains and losses on financial assets and liabilities. Net financials are recognised in the profit and loss account with the amounts concerning the financial year.*

#### **Skat af årets resultat**

*Tax of the results for the year*



## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies used*

---

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 posterings direkte på egenkapitalen.

*The tax for the year comprises the current tax for the year and the changes in deferred tax, and it is recognised in the profit and loss account with the share referring to the results for the year and directly in the equity with the share referring to entries directly on the equity.*

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

*The company is subject to the Danish legislation concerning compulsory joint taxation with the Danish group enterprises.*

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).

*The current Danish corporate tax is allocated among the jointly taxed companies in proportion to their respective taxable income (full allocation with reimbursement of tax losses).*

### **Balancen**

*The balance sheet*

#### **Materielle anlægsaktiver**

*Tangible fixed assets*

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

*Tangible fixed assets are measured at cost with deduction of accrued depreciation and writedown. Land is not depreciated.*

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

*The basis of depreciation is cost with deduction of expected residual value after the end of the useful life of the asset.*

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

*The cost comprises the acquisition cost and costs directly attached to the acquisition until the time when the asset is ready for use.*



## Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies used*

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:  
*Depreciation takes place on a straight line basis and based on an evaluation of the expected useful life:*

Bygninger <i>Buildings</i>	100 år / <i>years</i>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other plants, operating assets, fixtures and furniture</i>	5 år / <i>years</i>

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

*Minor assets with an expected useful life of less than 1 year are recognised as costs in the profit and loss account in the year of acquisition.*

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

*Profit or loss deriving from the sales of tangible fixed assets is measured as the difference between the sales price reduced by the selling costs and the book value at the time of the sale. Profit or loss is recognised in the profit and loss account under depreciation.*

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

#### *Writedown of fixed assets*

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

*The book values of intangible as well as tangible fixed assets are subject to annual writedown tests in order to disclose any indications of impairment beyond those expressed by amortisation and depreciation respectively.*

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

*If indications of impairment are disclosed, impairment tests are carried out for each individual asset or group of assets respectively. Writedown takes place to the recoverable amount, if this value is lower than the book value.*

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

*The recoverable value is equal to the value of the net selling price or the value in use, whichever is higher. The value in use is determined as the present value of the expected net income deriving from the use of the asset or the group of assets.*

### **Tilgodehavender**

#### *Debtors*



## Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies used*

---

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

*Debtors are measured at amortised cost which usually corresponds to face value. In order to meet expected losses, writedown takes place at the net realisable value.*

### Likvide beholdninger

#### *Available funds*

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

*Available funds comprise cash at bank and in hand.*

### Selskabsskat og udskudt skat

#### *Corporate tax and deferred tax*

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

*Current tax receivable and tax liabilities are recognised in the balance sheet at the amount calculated on the basis of the expected taxable income for the year adjusted for tax on previous years' taxable income and prepaid taxes. Tax receivable and tax liabilities are set off to the extent that legal right of set-off exists and if the items are expected to be settled net or simultaneously.*

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Horze Ejendomme A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

*According to the rules of joint taxation, Horze Ejendomme A/S is proportionally liable towards the Danish tax authorities for the total corporation tax, including withholding tax on interest, royalties and dividends, arising within the jointly taxed group of companies.*

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.

*Deferred tax is measured on the basis of all temporary differences in assets and liabilities with a balance sheet focus.*





## Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies used*

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 % medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

*Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation on the balance sheet date and prevailing when the deferred tax is expected to be released as current tax. In the period 2014 to 2016, the corporate tax rate will be reduced gradually from 25 % to 22 %, which will affect the deferred tax liabilities and deferred tax assets. Unless a recognition with a different tax rate than 22 % will result in a significant material deviation in the estimated deferred tax liability or tax asset, deferred tax liabilities and assets are recognised by 22 %.*

### Gældsforpligtelser

#### *Liabilities*

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

*Financial liabilities related to borrowings are recognised at the received proceeds with the deduction of transaction costs incurred. In following periods, the financial liabilities are recognised at amortised cost, corresponding to the capitalised value by use of the effective interest. The difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the profit and loss account during the term of the loan.*

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

*Mortgage debt and bank debt are for instance measured at amortised cost. As to cash loans, this corresponds to the outstanding debt of the loan. For bond loans, the amortised cost corresponds to an outstanding debt calculated as the underlying cash value at the date of borrowing adjusted by amortisation of the market value adjustment on the date of the borrowing carried out over the repayment period.*

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

*Other liabilities are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.*