
Wise Properties ApS

c/o Edition Wilhelm Hansen A/S, Bornholmsgade 1,
DK-1266

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015

Annual Report for 1 January - 31 December 2015

CVR-nr. 13 07 31 47

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2 /3 2016

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 2 /3 2016*

Tine Birger Christensen
Dirigent
Chairman



pwc

Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2
Practitioner's Statement on Compilation of Financial Statements

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabsoplysninger 4
Company Information

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 2015 6
Balance Sheet at 31 December 2015

Noter til årsrapporten 8
Notes to the Annual Report

Regnskabspraksis 10
Accounting Policies

Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.

Ledelsespåtegning *Management's Statement*

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Wise Properties ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. marts 2016
København, 2 March 2016

Direktion
Executive Board

Tine Birger Christensen

Christopher Mark Butler

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Wise Properties ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act. The Company complies with the exemption provisions governing the omission to have its Financial Statements audited.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2015 of the Company and of the results of the Company operations for 2015.

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

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Practitioner's Statement on Compilation of Financial Statements

Til ledelsen i Wise Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Wise Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

To the Management of Wise Properties ApS

We have compiled the Financial Statements of Wise Properties ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015 on the basis of the Enterprise's accounting records and other information you have provided.

The Financial Statements comprise income statement, balance sheet, notes and summary of significant accounting policies.

We performed our work in accordance with ISRS 4410, Engagements to Compile Financial Information.

Based on our professional expertise, we have assisted you with the preparation and presentation of the Financial Statements in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have complied with relevant provisions of the Danish Act on Approved Auditors and Audit Firms and FSR – Danish Auditors' Code of Ethics, including the principles of integrity, objectivity, professional competence and due care.

The Financial Statements and the accuracy and completeness of the information forming the basis of the compilation of the Financial Statements are your responsibility.

As an engagement to compile financial information is not an assurance engagement, we are under no duty to verify the accuracy or completeness of the information you provided to us to compile the Financial Statements. Accordingly, we express no audit opinion or review opinion as to whether the Financial Statements have been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Practitioner's Statement on Compilation of Financial Statements

Hellerup, den 2. marts 2016

Hellerup, 2 March 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Benny Voss

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Conrad Mattrup Lundsgaard

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

Wise Properties ApS
c/o Edition Wilhelm Hansen A/S
Bornholmsgade 1
DK-1266

CVR-nr.: 13 07 31 47

CVR No:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Financial period: 1 January - 31 December

Stiftet: 1. marts 1989

Incorporated: 1 March 1989

Regnskabsår: 26. regnskabsår

Financial year: 26th financial year

Hjemstedskommune: København K

Municipality of reg. office: Copenhagen

Hovedaktivitet
Main activity

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom

Direktion
Executive Board

Tine Birger Christensen
Christopher Mark Butler

Revisor
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		392.156	642.156
Bruttoresultat <i>Gross profit/loss</i>		392.156	642.156
Administrationsomkostninger <i>Administrative expenses</i>		-58.309	-52.684
Resultat af ordinær primær drift <i>Operating profit/loss</i>		333.847	589.472
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		333.847	589.472
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		22.858	45.264
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-44.144	-56.153
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		312.561	578.583
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	1	-83.096	-150.978
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		229.465	427.605

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		2.000.000	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-1.770.535	427.605
		229.465	427.605

Balance 31. december 2015

Balance Sheet at 31 December 2015

Aktiver

Assets

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>		3.700.788	3.737.847
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	2	3.700.788	3.737.847
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		3.700.788	3.737.847
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		67.367	2.496.407
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		67.367	2.496.407
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		2.373.953	12.852
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		2.441.320	2.509.259
Aktiver <i>Assets</i>		6.142.108	6.247.106

Balance 31. december 2015

Balance Sheet at 31 December 2015

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		200.000	200.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		3.371.572	5.142.107
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		2.000.000	0
Egenkapital Equity	3	5.571.572	5.342.107
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		279.228	423.443
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt		279.228	423.443
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		185.112	187.276
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		89.321	281.780
Anden gæld <i>Other payables</i>		16.875	12.500
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		291.308	481.556
Gældsforpligtelser Debt		570.536	904.999
Passiver Liabilities and equity		6.142.108	6.247.106
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	4		

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

	2015 DKK	2014 DKK
1 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	83.096	152.537
Regulering af skat vedrørende tidligere år <i>Adjustment of tax concerning previous years</i>	0	-1.559
	83.096	150.978
 2 Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>		
		Grunde og byg- ninger <i>Land and buildings</i> DKK
Kostpris primo <i>Cost at the beginning</i>		4.492.383
Kostpris ultimo <i>Cost at the end</i>		4.492.383
Ned- og afskrivninger primo <i>Impairment losses and depreciation at the beginning</i>		754.536
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>		37.059
Ned- og afskrivninger ultimo <i>Impairment losses and depreciation at the end</i>		791.595
Regnskabsmæssig værdi ultimo <i>Carrying amount at the end</i>		3.700.788
	2015 DKK	2014 DKK
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver er omkostningsført under følgende poster: <i>Depreciation and impairment of property, plant and equipment are recognised in the following items:</i>		
Administrationsomkostninger <i>Administrative expenses</i>	37.059	37.059
	37.059	37.059

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

3 Egenkapital

Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Proposed dividend for the year</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital primo <i>Equity at the beginning</i>	200.000	5.142.107	0	5.342.107
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-1.770.535	2.000.000	229.465
Egenkapital ultimo <i>Equity at the end</i>	200.000	3.371.572	2.000.000	5.571.572

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.
The share capital consists of 200 shares of a nominal value of DKK 1,000. No shares carry any special rights.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.
There have been no changes in the share capital during the last 5 years.

	2015	2014
	DKK	DKK
4 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>		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på <i>Land and buildings with a carrying amount of</i>	3.700.788	3.737.847

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Wise Properties ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

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

Financial Statements of Wise Properties ApS for 2015 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

Financial Statements for 2015 are presented in DKK.

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.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Revenue

Revenue from the sale of goods for resale and finished goods is recognised in the income statement when delivery and transfer of risk has been made before year end.

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.

Balance Sheet

Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and less any accumulated impairment losses.

Cost comprises the cost of acquisition and expenses directly related to the acquisition up until the time when the asset is ready for use. In the case of assets of own construction, cost comprises direct and indirect expenses for labour, materials, components and sub-suppliers.

Interest expenses on loans raised directly for financing the construction of property, plant and equipment are recognised in cost over the period of construction. All indirectly attributable borrowing expenses are recognised in the income statement.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 100 år

Depreciation based on cost reduced by any residual value is calculated on a straight-line basis over the expected useful lives of the assets, which are:

Other buildings 100 years

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Egenkapital

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Impairment of fixed assets

The carrying amounts of intangible assets and property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts. Provisions for bad debts are determined on the basis of an individual assessment of each receivable, and in respect of trade receivables, a general provision is also made based on the Company's experience from previous years.

Equity

Deferred tax assets and liabilities

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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

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

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 amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 within the same legal tax entity.

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

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

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 amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

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