Tlf.: +45 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR no. 20 22 26 70

Q EJENDOMME APS

FUGLEVANGSVEJ 11-13, 1561 FREDERIKSBERG

ÅRSRAPPORT
ANNUAL REPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2016
The Annual Report has been presented and adopted at the Company's Annual General Meeting on 31 May 2016

_____
Trine Lindgaard

The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.

CVR-NR. 19 83 01 36
CVR NO. 19 83 01 36

INDHOLDSFORTEGNELSE
CONTENTS

	Side *Page*
Selskabsoplysninger ***Company details***	
Selskabsoplysninger *Company details*	2
Erklæringer ***Statement and Report***	
Ledelsespåtegning *Statement by Board of Executives*	3
Den uafhængige revisors erklæringer *Independent Auditor's Report*	4-6
Ledelsesberetning ***Management's Review***	
Ledelsesberetning *Management's Review*	7-8
Årsregnskab 1. januar - 31. december ***Financial Statements 1 January - 31 December***	
Anvendt regnskabspraksis *Accounting Policies*	9-14
Resultatopgørelse *Income Statement*	15
Balance *Balance Sheet*	16-18
Noter *Notes*	19-24

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, a Danish limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

SELSKABSOPLYSNINGER
COMPANY DETAILS

Selskabet *Company*	Q Ejendomme ApS Fuglevangsvej 11-13 1561 Frederiksberg
	CVR-nr.: 19 83 01 36 *CVR no.:* Stiftet: 25. oktober 1996 *Established: 25 October 1996* Hjemsted: Frederiksberg *Registered Office:* Regnskabsår: 1. januar - 31. december *Financial Year: 1 January - 31 December*
Direktion *Board of Executives*	Kim Bøttger
Revision *Auditor*	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut *Bank*	Handelsbanken Solbjergvej 10 2000 Frederiksberg
Oversættelses-forbehold *Translation Disclaimer*	Den engelske del af dette dokument er en uofficiel oversættelse af den originale danske tekst, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske tekst og den engelske oversættelse, har den danske tekst forrang. *The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.*

LEDELSESPÅTEGNING
STATEMENT BY BOARD OF EXECUTIVES

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Q Ejendomme ApS.

Today the Board of Executives have discussed and approved the Annual Report of Q Ejendomme ApS for the year 1 January - 31 December 2015.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min 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.

In my opinion the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2015 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2015.

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

The Management's Review includes in my opinion a fair presentation of the matters dealt with in the review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

I recommend that the Annual Report be approved at the Annual General meetings.

Frederiksberg, den 31. maj 2016
Frederiksberg, 31 May 2016

Direktion
Board of Executives

_____
Kim Bøttger

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Til kapitalejeren i Q Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Q Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

To the Shareholder of Q Ejendomme ApS

REPORT ON THE FINANCIAL STATEMENTS

We have audited the financial statements of Q Ejendomme ApS for the financial year 1 January to 31 December 2015, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet and notes. 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 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 have conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish Audit Legislation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgement, including the assessment of the risks of material misstatements of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation of financial statements that give a true and fair view 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 entity'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 the overall presentation of the financial statements.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

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

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

The audit has not resulted in any qualification.

Opinion
In our opinion, the financial statements 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 - 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

STATEMENT ON THE MANAGEMENT'S REVIEW

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 financial statements. On this basis, it is our opinion that the information provided in the management's review is consistent with the financial statements.

København, den 31. maj 2016
Copenhagen, 31 May 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

LEDELSESBERETNING
MANAGEMENT'S REVIEW

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktivitet er ejerskab, drift og udlejning af fire investeringsejendomme. Investeringsejendommene indeholder både erhvervs- og boliglejemål.

Derudover fungerer selskabet som moderselskab for en række datterselskaber, der alle har som væsentligste aktivitet at eje, drive og udleje investeringsejendomme.

Principal activities
The company´s main activity is ownership, management and leasing of four investment properties. The investment properties include both business and residential leasing.

Furthermore the company acts as a parent company for a number of subsidiaries, all of which are involved in the ownership, management and leasing of investment properties.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et driftsresultat på 15.827 tkr. (36.343 tkr.) og et resultat før skat på 29.866 tkr. (49.650 tkr.). Driftsresultatet er påvirket positivt af værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld med 14.762 tkr. (36.481 tkr.). Årets resultat før skat indeholder resultat af kapitalandele på 17.183 tkr. (15.611 tkr.).

Development in activities and financial position
The company realised an ordinary operating profit of 15,827 DKK ('000) (36,343 DKK ('000)) and a profit before tax of 29,866 DKK ('000) (49,650 DKK ('000)). The ordinary operating profit includes a positive adjustment of fair value of investment properties and mortgages of 14,762 DKK ('000) (36,481 DKK ('000)). The profit before tax includes result of equity investments in group enterprises of 17,183 DKK ('000) (15,612 DKK ('000)).

Strategien for selskabet og dets datterselskaber (koncernen) er at realisere værdien af selskabets ejerlejligheder i Hovedstadsområdet, justere ejendomsporteføljen til hovedsagelig at omfatte lejlighedskomplekser i stedet for ejerlejligheder, investere i ejendomme i helt og fællesejede virksomheder, således at koncernen mindsker risikoen og udnytter egenkapitalen mest effektivt.

The strategy of the company and its subsidiaries (the group) is to realize the value of our freehold apartments in central Copenhagen, realign the property portfolio to mainly include apartment blocks rather than freehold apartments, to invest in properties in wholly and jointly owned enterprises to enable the group to reduce risk and to make the most efficient use of its equity.

Selskabet vurderer løbende udviklingen i datterselskaberne og disses investeringsejendomme for at sikre, at de lever op til koncernens langsigtede finansielle og operationelle mål.

The company is continuously assessing the performance of its subsidiaries and the investment properties owned by them, to ensure that they continue to meet the long term investment and operational objectives of the group.

Denne proces resulterede i salg af et antal datterselskaber og ejendomme I 2014 og 2015, og det er planlagt at sælge et yderligere antal ejendomme I 2016. Til dato er 5 ejerlejligheder blevet solgt. Ejendomme med en værdi på 90.000 tkr. blev anskaffet af koncernen i 2015.

This process resulted in a number of disposals of both subsidiaries and properties in 2014 and 2015 and a further number of properties have been identified for disposal in 2016. To date the sales of 5 apartments have been completed. Properties with a value of 90,000 DKK ('000) were acquired by the group in 2015.

LEDELSESBERETNING
MANAGEMENT'S REVIEW

Ledelsen måler værdien af selskabernes ejendomme ved at anvende et afkast hovedsagelig i størrelsesordenen 3,65-4,35%, dog under hensyntagen til følgende faktorer, som kan retfærdiggøre både et højere og et lavere afkast:

- Beliggenhed
- Udlejningssituation
- Renteniveau
- Udviklingspotentiale

The management measures the value of companies properties using yields mainly in a range of 3,65-4,35%, taking the following into consideration, which can justify both a higher and lower yields:

- *Location*
- *Rental situation*
- *Interest rate*
- *Development potential*

Ledelsen vil i det kommende regnskabsår fortsat arbejde med finansiering af selskabets ejendomme. Ejendommene er i øjeblikket hovedsagelig finansieret med en fast rente i 3-5 år, men ledelsen vurderer løbende, hvorvidt det kan være hensigtsmæssigt ud fra en økonomisk betragtning at skifte til en fast lavere rente over en længere årrække.

In the coming year, management will continue working with the financing of the company´s properties. The properties are currently mainly financed with fixed interest rates for 3 to 5 years, but management is continuously analysing whether it from an economic point of view can be appropriate to switch into low long term fixed rates.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og forventer fortsat at realisere sin strategi i nuværende og kommende år.

The management considers the result for the year satisfactory, and it expects to continue to realize its strategy in current and future years.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Significant events after the end of the financial year
No events of material importance for the company´s financial position have occurred after the end of the financial year.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Årsrapporten for Q Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden har valgt herudover at følge nedenstående regler for klasse C:

- Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes efter equity-princippet.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling
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 og nedskrivninger.

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.

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

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.

The annual report of Q Ejendomme ApS for 2015 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B.

The company has furthermore decided to comply with the following rules applying to reporting class C:

- *Equity investments in subsidiaries are recognised according to the equity principle.*

The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles used last year.

General about recognition and measurement
Income is recognised in the income statement as and when it is earned, including recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Any costs, including depreciation, amortisation and writedown, are also recognised in the income statement.

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

The initial recognition measures assets and liabilities at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described in the following for each item.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, recognising a constant effective interest over the term. Amortised cost is stated at initial cost less any deductions and with addition/deduction of the accumulated amortisation of the difference between cost and nominal amount.

The recognition and measurement takes into account predictable losses and risks arising before the year-end reporting and which prove or disprove matters that existed at the balance sheet date.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

The carrying amount of tangible fixed assets is reviewed annually to determine if there is any indication of impairment in excess of the amount reflected by normal amortisation or depreciation. If this is the case, write-down should be made to the lower recoverable amount.

RESULTATOPGØRELSEN

INCOME STATEMENT

Generelt
Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

General
Rental income and expenses have been accrued to cover the period up to the end of the financial year. External expenses include property costs and administration. Payments charged to cover heating are not included in rental income.

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

Other external costs
Other external costs include costs relating to distribution, sale, advertising, administration, premises, loss on bad debts, operating lease expenses and similar expenses.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Staff costs
Staff costs comprise wages and salaries, including holiday pay and pensions and other costs for social security etc. for the company's employees. Repayments from public authorities are deducted from staff costs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Value adjustment of investments properties
The value adjustment of investments properties is recognised in the income statement. Improvements are added to the carrying amount of the investment assets and the basis for the value adjustments of the year is the fair value at beginning of the year with addition of improvements.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder
I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheder og associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Investments in subsidiaries and associates

The income statement of the parent company recognises the proportional share of the results of each subsidiary and associated enterprise after full elimination of intercompany profits/losses and deduction of amortisation of goodwill.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

RESULTATOPGØRELSEN

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

INCOME STATEMENT

Financial income and expenses in general

Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses of finance leases, realised and unrealised gains and losses arising from investments in financial assets, debt and transactions in foreign currencies, amortisation of financial assets and liabilities as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme etc. Financial income and expenses are recognised in the income statement by the amounts that relate to the financial year.

Tax on profit for the year

The tax for the year, which consists of the current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the income statement by the portion that may be attributed to the profit for the year, and is recognised directly in the equity by the portion that may be attributed to entries directly to the equity.

The company is jointly taxed with wholly owned Danish group companies. The current corporation tax is distributed between the jointly taxed companies in proportion to their taxable income, and with full distribution with refund regarding taxable losses. The jointly taxed companies are included in the tax-on-account scheme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

BALANCE SHEET

Tangible fixed assets
Other plants, fixtures and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and write-down.

The depreciation base is cost less estimated residual value after end of useful life.

The cost includes the acquisition price and costs incurred directly in connection with the acquisition until the time when the asset is ready to be used.

Straight-line depreciation is provided on the basis of an assessment of the expected useful lives of the assets and their residual value as follows:

	Brugstid Useful life	Restværdi Residual value
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar *Other plants, fixtures and equipment*	3-5 år	0-25 %

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Profit or loss on disposal of tangible fixed assets is stated as the difference between the sales price less selling costs and the carrying amount at the time of sale. Profit or loss is recognised in the income statement as other operating income or other operating expenses.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Investment properties are measured at fair value equal to the market value of the properties. Changes in fair value are recognised in the income statement.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

The fair value is determined by using an external valuation performed by a valuation expert or alternatively, based on an accepted valuation method, based on a yield-based model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

When using a yield-based model, the value is calculated on the basis of the investment property's return from operations and an individually fixed requirement for interest.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Subsequent costs are recorded under acquisition costs of investment properties, if it is probable that the company will gain an economic benefit from them. The costs for repairs and current maintenance are recognized in the income statement as incurred.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

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.

Profit or loss on disposal of tangible fixed assets is stated at the difference between selling price less selling costs and the carrying amount at the time of sale. Profits or losses are recognised in the income statement.

Finansielle anlægsaktiver
Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Fixed asset investments
Investments in subsidiaries and associates are measured in the parent company balance sheet under the equity method.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Investments in subsidiaries and associates are measured in the balance sheet at the proportional share of the enterprises' carrying equity value, calculated in accordance with the parent company's accounting policies with deduction or addition of unrealised intercompany profits or losses and with addition or deduction of the residual value of positive or negative goodwill calculated in accordance with the acquisition method.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Udbytte fra dattervirksomheden, der forventes vedtaget inden godkendelsen af moderselskabets årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Net revaluation of investments in subsidiaries and associates is transferred under the equity to reserve for net revaluation under the equity value method to the extent that the carrying amount exceeds the acquisition value. The acquisition method is used on purchase of subsidiaries, see description above under consolidated financial statements.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheder og associerede virksomheders underbalance.

with a negative carrying equity value are measured to DKK 0 and any amounts due from these enterprises are written down by the parent company's share of the negative equity to the extent that it is deemed to be irrecoverable. If the carrying negative equity value exceeds accounts receivable, the residual amount is recognised under provision for liabilities to the extent that the parent company has a legal or actual liability to cover the deficit.

BALANCEN

BALANCE SHEET

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Receivables
Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down to meet expected losses.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Udbytte
Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Dividend
The expected payment of dividend for the year is recognised as a separate item under the equity capital.

Skyldig skat og udskudt skat
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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Tax payable and deferred tax
Current tax liabilities and receivable current tax are recognised in the balance sheet as the calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and taxes paid on account.

Deferred tax is measured on the temporary differences between the carrying amount and the tax value of assets and liabilities.

Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carry-forwards, are measured at the expected realisable value of the asset, either by set-off against 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 under the legislation in force on the balance sheet date would be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in the deferred tax resulting from changes in tax rates, are recognised in the income statement, except from items recognised directly in equity.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Liabilities
Financial liabilities are recognised at the time of borrowing at the proceeds received with deduction of borrowing costs incurred. In subsequent periods, mortgage debt and other financial liabilities relating to investment properties are recognised at fair value, which corresponds to the cash value of the loan at year-end. The value adjustment of the liabilities is recognised in the income statement.

Other liabilities are measured at amortised cost usually equal to nominal value.

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

	Note	2015 kr. *DKK*	2014 tkr. *DKK '000*
HUSLEJEINDTÆGTER ***RENTAL INCOME***		**9.450.984**	**8.132**
Eksterne omkostninger *Other external expenses*		-4.102.964	-3.895
BRUTTORESULTAT ***GROSS PROFIT***		**5.348.020**	**4.237**
Personaleomkostninger *Staff costs*	1	-4.259.864	-4.073
Af- og nedskrivninger *Depreciation, amortisation and impairment*		-23.236	-300
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme *Fair value adjustment of investment properties*		15.222.342	36.234
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investe. ejd. *Fair value adjustment of debt, investment properti*		-460.062	246
DRIFTSRESULTAT ***OPERATING PROFIT***		**15.827.200**	**36.344**
Res. af kapitalandele i tilknyt. og ass. virk. *Result of equity investments in group and associated enterprises*		17.183.475	15.611
Andre finansielle indtægter *Other financial income*		2	107
Andre finansielle omkostninger *Other financial expenses*	2	-3.145.004	-2.410
RESULTAT FØR SKAT ***PROFIT BEFORE TAX***		**29.865.673**	**49.652**
Skat af årets resultat *Tax on profit/loss for the year*	3	-2.230.589	-7.446
ÅRETS RESULTAT ***PROFIT FOR THE YEAR***		**27.635.084**	**42.206**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING
PROPOSED DISTRIBUTION OF PROFIT

Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode *Allocation to reserve for net revaluation acc. to equity value*	17.183.475	16.000
Overført resultat *Accumulated profit*	10.451.609	26.206
I ALT ***TOTAL***	**27.635.084**	**42.206**

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

AKTIVER *ASSETS*	Note	2015 kr. *DKK*	2014 tkr. *DKK '000*
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar *Other plants, machinery, tools and equipment*		226.279	0
Investerings ejendomme *Investment properties*		215.500.000	166.500
Andre investeringsaktiver *Other investment assets*		2.200.000	2.200
Materielle anlægsaktiver ***Tangible fixed assets***	4	**217.926.279**	**168.700**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder *Equity investments in group enterprises*		146.380.607	112.298
Kapitalandele i associerede virksomheder *Equity investments in associated enterprises*		3.000.001	0
Andre tilgodehavender *Other receivables*		800.000	0
Finansielle anlægsaktiver ***Fixed asset investments***	5	**150.180.608**	**112.298**
ANLÆGSAKTIVER ***FIXED ASSETS***		**368.106.887**	**280.998**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser *Trade receivables*		608.072	1.540
Andre tilgodehavender *Other receivables*		8.854.448	0
Tilgodehavende selskabsskat *Receivables corporation tax*		649.856	0
Periodeafgrænsningsposter *Prepayments and accrued income*		0	11
Tilgodehavender ***Accounts receivable***		**10.112.376**	**1.551**
Likvide beholdninger ***Cash and cash equivalents***		**112.258**	**0**
OMSÆTNINGSAKTIVER ***CURRENT ASSETS***		**10.224.634**	**1.551**
AKTIVER ***ASSETS***		**378.331.521**	**282.549**

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

PASSIVER *EQUITY AND LIABILITIES*	Note	2015 kr. *DKK*	2014 tkr. *DKK '000*
Selskabskapital *Share capital*		127.273	127
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode *Reserve for net revaluation acc. to equity value*		59.442.065	42.259
Overført overskud *Retained profit*		115.328.224	104.877
EGENKAPITAL ***EQUITY***	6	**174.897.562**	**147.263**
Hensættelse til udskudt skat *Provision for deferred tax*		10.673.283	7.289
HENSATTE FORPLIGTELSER ***PROVISION FOR LIABILITIES***		**10.673.283**	**7.289**
Gæld til realkreditinstitutter *Mortgage debt*		121.057.270	102.059
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt *Other bank debt*		3.845.592	0
Gæld til tilknyttede virksomheder *Payables to group enterprises*		4.747.628	4.517
Depositum *Deposits received*		567.877	0
Anden gæld *Other liabilities*		875.000	3.263
Langfristede gældsforpligtelser ***Long-term liabilities***	7	**131.093.367**	**109.839**
Kortfristet del af langfristet gæld *Short-term portion of long-term liabilities*	7	15.031.000	3.560
Gæld til pengeinstitutter *Bank debt*		148	108
Leverandører af varer og tjenesteydelser *Trade payables*		1.167.996	2.998
Gæld til tilknyttede virksomheder *Payables to group enterprises*		38.890.183	7.303
Anden gæld *Other liabilities*		6.577.982	4.189
Kortfristede gældsforpligtelser ***Current liabilities***		**61.667.309**	**18.158**
GÆLDSFORPLIGTELSER ***LIABILITIES***		**192.760.676**	**127.997**
PASSIVER ***EQUITY AND LIABILITIES***		**378.331.521**	**282.549**
Eventualposter mv. ***Contingencies etc.***	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser ***Charges and securities***	9		

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

Ejerforhold *Ownership*	10

NOTER
NOTES

	2015 kr. *DKK*	2014 tkr. *DKK '000*	Note
Personaleomkostninger ***Staff costs***			1
Løn og gager *Wages and salaries*	4.093.208	3.790	
Pensioner *Pensions*	63.797	212	
Andre personaleomkostninger *Other staff costs*	102.859	71	
	4.259.864	**4.073**	
Andre finansielle omkostninger ***Other financial expenses***			2
Tilknyttede virksomheder *Associated enterprises*	977.810	512	
Finansielle omkostninger i øvrigt *Other interest expenses*	2.167.194	1.899	
	3.145.004	**2.411**	
Skat af årets resultat ***Tax on profit/loss for the year***			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst *Calculated tax on taxable income of the year*	-649.856	0	
Regulering udskudt skat vedrørende tidligere år *Adjustment of tax for previous years*	0	-5	
Regulering af udskudt skat *Adjustment of deferred tax*	2.880.445	7.451	
	2.230.589	**7.446**	

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver
Tangible fixed assets

4

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar *Other plants, machinery, tools and equipment*	Investerings ejendomme *Investment properties*	Andre investeringsaktiver *Other investment assets*
Kostpris 1. januar 2015 *Cost at 1 January 2015*	669.637	139.954.752	2.200.000
Tilgang *Addition*	315.766	33.777.658	0
Afgang *Disposal*	-335.887	0	0
Kostpris 31. december 2015 ***Cost at 31 December 2015***	**649.516**	**173.732.410**	**2.200.000**
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015 *Depreciation and write-down at 1 January 2015*	669.637	0	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver *Reversal of depreciation of assets disposed of*	-269.637	0	0
Årets afskrivninger *Depreciation*	23.237	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015 ***Depreciation and write-down at 31 December 2015***	**423.237**	**0**	**0**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015. *Value adjustment of fair value at 1 January 2015*	0	26.545.248	0
Årets værdireguleringer *Value adjustments of the year*	0	15.222.342	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015 ***Value adjustment of fair value at 31 December 2015***	**0**	**41.767.590**	**0**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 ***Carrying amount at 31 December 2015***	**226.279**	**215.500.000**	**2.200.000**

NOTER
NOTES

Note

Finansielle anlægsaktiver
Fixed asset investments

5

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder *Equity investments in group enterprises*	Kapitalandele i associerede virksomheder *Equity investments in associated enterprises*	Andre tilgodehavender *Other receivables*
Kostpris 1. januar 2015 *Cost at 1 January 2015*	70.039.276	0	0
Tilgang *Addition*	19.899.266	1	800.000
Kostpris 31. december 2015 *Cost at 31 December 2015*	**89.938.542**	**1**	**800.000**
Opskrivninger 1. januar 2015 *Revaluation at 1 January 2015*	42.258.590	0	
Årets opskrivninger *Revaluation and write-down for the year*	14.183.475	3.000.000	
Opskrivninger 31. december 2015 *Revaluation at 31 December 2015*	**56.442.065**	**3.000.000**	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 *Carrying amount at 31 December 2015*	**146.380.607**	**3.000.001**	**800.000**

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)
Investments in subsidiaries (DKK)

Navn og hjemsted *Company*	Egenkapital *Equity*	Årets resultat *Profit for the year*	Stemme- og ejerandel *Ownership*
Q 4 Ejendomme ApS	9.711.793	714.772	100 %
Q 7 Ejendomme ApS	11.111.641	223.421	100 %
Q 11 Ejendomme ApS	5.792.479	3.551.016	100 %
Q 12 Ejendomme ApS	11.042.595	1.269.631	100 %
Q 15 Ejendomme ApS	12.130.885	-11.446.823	100 %
Q 18 Ejendomme ApS	9.081.107	1.749.289	100 %
Q 20 Ejendomme ApS	9.260.724	1.092.753	100 %
Q 21 Ejendomme ApS	8.405.620	2.433.361	100 %
Q 23 Ejendomme ApS	20.762.872	-3.267.344	100 %
Q 94 Ejendomme ApS	7.474.205	3.876.076	100 %
Q 99 Ejendomme ApS	17.563.245	6.584.863	100 %
Fredericiagade 31 ApS	1.682.195	155.095	100 %
Østerfarimagsgade 28 ApS	12.359.721	3.146.692	100 %
Viborggade 3-5 ApS	10.001.525	9.951.526	100 %

NOTER
NOTES

Note

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)
Investments in associates (DKK)

Navn og hjemsted *Company*	Egenkapital *Equity*	Årets resultat *Profit for the year*	Stemme- og ejerandel *Ownership*
Ydunsgade Invest ApS.....	6.000.000	6.000.000	50 %

Egenkapital 6
Equity

	Selskabs-kapital *Share capital*	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode *Reserve for net revaluation acc. to equity value*	Overført overskud *Retained profit*	I alt *Total*
Egenkapital 1. januar 2015..... *Equity at 1 January 2015*	127.273	42.258.590	104.876.615	147.262.478
Forslag til årets resultatdisponering..... *Proposed distribution of profit*		17.183.475	10.451.609	27.635.084
Egenkapital 31. december 2015..... ***Equity at 31 December 2015***	**127.273**	**59.442.065**	**115.328.224**	**174.897.562**

Kapitaludvidelse foretaget den 31. oktober 2010 med 1.237 kr., herudover har anpartskapitalen ikke været ændret i de seneste 5 år.
The share capital was increased October 31 2010 by DKK 1.237. Apart from this the share capital has not been changed during the last 5 years.

NOTER
NOTES

Note

Langfristede gældsforpligtelser 7
Long-term liabilities

	1/1 2015 gæld i alt *1/1 2015 total liabilities*	31/12 2015 gæld i alt *31/12 2015 total liabilities*	Afdrag næste år *Repayment next year*	Restgæld efter 5 år *Debt outstanding after 5 years*
Gæld til realkreditinstitutter... *Mortgage debt*	102.919.014	124.839.270	3.782.000	102.568.449
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt..... *Other bank debt*	4.550.000	13.594.592	9.749.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder..... *Payables to group enterprises*	4.516.553	4.747.628	0	1.202.314
Depositum..... *Deposits received*	673.809	567.877	0	567.877
Anden gæld..... *Other liabilities*	739.132	2.375.000	1.500.000	0
	113.398.508	**146.124.367**	**15.031.000**	**104.338.640**

Eventualposter mv. 8
Contingencies etc.

Selskabet har indgået leasingkontrakter, hvorpå restleasingydelserne pr. 31/12 2015 udgør i alt 160 tkr.
The company has entered into lease contracts for which the residual lease payment is DKK '000 160 at 31 December 2014

Hæftelse i sambeskatningen
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 10.900 tkr. pr. balancedagen.
Joint liabilities
The Danish companies of the group are jointly and severally liable for tax on the group's jointly taxed income and for certain possible withholding taxes such as dividend tax and royalty tax, and for the joint registration of VAT.

Tax payable of the group's jointly taxed income amounts to DKK ('000) 10,900 at the balance sheet date.

NOTER
NOTES

	Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser ***Charges and securities***	**9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter mv., 138.434 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør 209.700 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 43.500 tkr. til sikkerhed for lån i datter- og søsterselskab.

Selskabet har via pengeinstitut stillet garantier for 21.883 tkr. overfor realkreditinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor bank vedrørende moder- og datterselskabers lån og garantistillelse.

Selskabet har afgivet garanti vedrørende søsterselskabs leasingforpligtelse på tkr. 2.972

The company's real property, for which the carrying amount at 31 December 2015 was DKK '000 209,700, has been provided as security for debt to mortgage credit institutes of DKK '000 138,434.

The company has issued mortgage deeds etc. of a total of DKK '000 43,500 providing security for loans in group and sister companies.

The company has issued guarantees of DKK '000 21,883 to mortgage credit institute.

The company has issued guarantees to the bank regarding loans and guarantees in mother company and subsidiaries

The company has issued a quarantee regarding leasing liability of DDK '000 2.972 in a sister company.

Ejerforhold ***Ownership***	**10**

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som eneejer af selskabskapitalen:
The following shareholder is recorded in the company's register of shareholders as sole proprietor of the share capital:
QAPARTMENTS GROUP ApS
Fuglevangsvej 11
1561 Frederiksberg