

Euroclub II Danish Logistics ApS

c/o Citco, Holbergsgade 14, 1057 København K

CVR-nr. 25 62 20 14

Company reg. no. 25 62 20 14


Årsrapport ***Annual report***

1. januar - 31. december 2016

1 January - 31 December 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2017.

The annual report have been submitted and approved by the general meeting on the 20 June 2017.



Carl Edgar Serge Vøgg
Dirigent
Chairman of the meeting

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <u>Page</u>
Påtegninger	
<i>Reports</i>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
Ledelsesberetning	
<i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company data</i>	
Hovedtal og nøgletal	8
<i>Financial highlights</i>	
Ledelsesberetning	10
<i>Management's review</i>	
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
<i>Annual accounts 1 January - 31 December 2016</i>	
Anvendt regnskabspraksis	11
<i>Accounting policies used</i>	
Resultatopgørelse	19
<i>Profit and loss account</i>	
Balance	20
<i>Balance sheet</i>	
Egenkapitalopgørelse	24
<i>Statement of changes in equity</i>	
Pengestrømsopgørelse	25
<i>Cash flow statement</i>	
Noter	27
<i>Notes</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**

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Euroclub II Danish Logistics ApS.

The executive board has today presented the annual report of Euroclub II Danish Logistics ApS for the financial year 1 January to 31 December 2016.

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 regnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 and of the company's results of its activities and cash flows in the financial year 1 January to 31 December 2016.

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.

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

København K, den 20. juni 2017

København K, 20 June 2017

Direktion
Executive board



Carl Edgar Serge Vøgg



Ole Meier Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Til kapitalejerne i Euroclub II Danish Logistics ApS
To the shareholders of Euroclub II Danish Logistics ApS

Konklusion

Opinion

Det er vores opfattelse, at regnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company's operations and cash flows for the financial year 1 January to 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Vi har revideret regnskabet for Euroclub II Danish Logistics ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

We have audited the Financial Statements of Euroclub II Danish Logistics ApS for the financial year 1 January to 31 December 2016, which comprise income statement, balance sheet, cash flow statement, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("Financial Statements").

Grundlag for konklusion

Basis for opinion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA's Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Udtalelse om ledelsesberetningen

Statement on Management's Review

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Management is responsible for Management's Review.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Our opinion on the Financial Statements does not cover the Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financials Statements Act.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Acts. We did not identify any material misstatement in the Management's Review.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Management's Responsibilities for the Financial Statements

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et regnskab, 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Management is responsible for the preparation of Financial Statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the company's ability to continue as a going concern, disclosing as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements, unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report including our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
Obtain an understanding of the internal control relevant to the audit 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.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Hellerup, den 20. juni 2017

Hellerup, 20 June 2017

PricewaterhouseCoopers

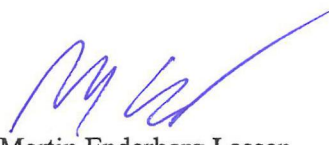
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

CVR No 33 77 12 31



Maj-Britt Nørskov Nannestad
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant



Martin Enderberg Lassen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger

Company data

Selskabet
The company

Euroclub II Danish Logistics ApS
c/o Citco
Holbergsgade 14
1057 København K

CVR-nr.: 25 62 20 14

Company reg. no.

Hjemsted: København

Domicile: Copenhagen

Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Financial year: 1 January 2016 - 31 December 2016

Direktion
Executive board

Carl Edgar Serge Vøgg
Ole Meier Sørensen

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Modervirksomhed
Parent company

Euroclub II Holding Sarl
9, rue Gabriel Lippmann, Parc d'Activité Syrdall 2, L-5365 Münsbach

Hovedtal og nøgletal

Financial highlights

<i>DKK in thousands.</i>	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.
Resultatopgørelse:					
<i>Profit and loss account:</i>					
Nettoomsætning					
<i>Net turnover</i>	77.296	82.691	98.618	96.989	94.431
Bruttoresultat					
<i>Gross profit</i>	110.344	66.513	78.096	77.824	74.453
Resultat af ordinær primær drift					
<i>Results from operating activities</i>	110.344	66.002	66.428	66.076	63.714
Finansielle poster, netto					
<i>Net financials</i>	-43.577	-54.517	-53.735	-58.367	-55.981
Årets resultat					
<i>Results for the year</i>	53.121	8.721	9.535	25.262	5.773
Balance:					
<i>Balance sheet:</i>					
Balancesum					
<i>Balance sheet sum</i>	1.282.244	1.239.586	1.262.903	1.261.317	1.278.999
Investeringer i materielle anlægsaktiver					
<i>Investments in tangible fixed assets represent</i>	0	338	1.747	810	8.758
Egenkapital					
<i>Equity</i>	275.634	185.250	160.431	160.599	109.527
Nøgletal i %:					
<i>Key figures in %:</i>					
Overskudsgrad (EBIT-margin)					
<i>Profit margin</i>	142,8	79,8	67,4	68,1	67,5
Afkast af den investerede kapital					
<i>Return on equity investment</i>	9,7	6,6	7,0	6,6	6,2
Soliditetsgrad					
<i>Solvency ratio</i>	21,5	14,9	12,7	12,7	8,6
Egenkapitalforrentning					
<i>Return on equity</i>	23,1	5,0	5,9	18,7	6,5

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

The calculation of key figures and ratios does in all material respects follow the Danish Association of Finance Analysts' recommendations and does only in a few respects deviate from the recommendations.

Hovedtal og nøgletal

Financial highlights

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

The key figures appearing from the survey have been calculated as follows:

Overskudsgrad (EBIT-margin)	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Profit margin (EBIT margin)	$\frac{\text{Results from primary activities (EBIT)} \times 100}{\text{Net turnover}}$
Afkast af den investerede kapital	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}}$
Return on equity investment	$\frac{\text{Results from primary activities (EBIT)} \times 100}{\text{Average invested capital}}$
Investeret kapital	Driftsmæssige immaterielle og materielle aktiver samt nettoarbejdskapital
Invested capital	<i>Operational intangible and tangible fixed assets and net working capital</i>
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Equity share	$\frac{\text{Equity, closing balance} \times 100}{\text{Assets in total, closing balance}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Return on equity	$\frac{\text{Results for the year} \times 100}{\text{Average equity}}$

Ledelsesberetning *Management's review*

Selskabets væsentligste aktiviteter

The principal activities of the company

Selskabets formål er investering i, ejerskab, administration og udvikling af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

The object of the company is investment, ownership, administration and development of properties and any business related hereto

Usikkerhed ved indregning eller måling

Uncertainties as to recognition or measurement

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, på baggrund af en afkastbaseret model. Det anvendte afkastkrav er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, hvormed dagsværdien kan afvige fra ejendommenes faktiske værdi. Vi henviser til note 4 for yderligere omtale heraf.

The company's investment properties are recognized in the balance by applying a return-based model. The yield requirement is associated with critical accounting estimates, which means that the fair value may differ from the properties' actual value. We refer to note 4 for additional information.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Development in activities and financial matters

Årets nettoomsætning udgør 77.296 t.kr. mod 82.691 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 53.121 t.kr. mod 8.721 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

The net turnover for the year is DKK 77,296k against DKK 82,691k last year. The results from ordinary activities after tax are DKK 53,121k against DKK 8,721k last year. The management consider the results satisfactory.

Den forventede udvikling

The expected development

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i 2017.

The company expects a positive income in 2017

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Årsrapporten for Euroclub II Danish Logistics ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

The annual report for Euroclub II Danish Logistics ApS is presented in accordance with those regulations of the Danish Financial Statements Act concerning companies identified as class C enterprises (medium sized enterprises).

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Changes in the accounting policies used

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter § 38 i årsregnskabsloven. Tidligere blev investerings-ejendomme indregnet som materielle anlægsaktiver og de blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger, med opskrivning til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 41. Selskabet har nu udelukkende fokus på forvaltningen af investeringsejendommene, og har derfor valgt at måle ejendommene til dagsværdi efter § 38 i årsregnskabsloven. Ændringen har ikke effekt på årets netto resultat eller egenkapitalen i alt, men påvirker alene klassifikationen og præsentationen af posterne vedrørende investeringsejendommene.

I sidste års regnskab var der under egenkapitalen bundet 211.079 t.kr. under "Reserve for opskrivninger". Denne reserve er i år klassificeret under overført resultat som følge af ændringen i anvendt regnskabspraksis. Overført resultat i sammenligningstallene udgør derfor 184.250 t.kr. mod -26.829 t.kr. i sidste års regnskab.

Investment properties are measured at fair value in accordance with § 38 in the Danish Financial Statements Act. Previously, investment properties were recognised as tangible fixed assets, and therefore they were measured at cost with deduction of depreciation and write down, with revaluation to fair value according to § 41 in the Danish Financial Statements Act. The company is now focused on managing its investment properties, which has led the company to measure the investment properties to fair value according with § 38 in the Danish Financial Statements Act. The change does not have any effect on the net results for the year or the total equity, but solely affect the classification and presentation of the records relating to the investment properties.

In the Financial Statements last year, there was a bound DKK 211,079k on a reserve under the equity named "Revaluation reserve". This reserve is classified under retained earnings in this year's Financial Statements, as a result of the change in accounting policies. Consequently, transferred income in the comparative figures amounts to DKK 184,250k against DKK -26,829k in last year's Financial Statements.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Except from the above, the accounting policies used are unchanged compared to last year.

Sammenligningstal samt hoved- og nøgletal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Comparative figures and financial ratios have been adjusted to the changed accounting policies.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Certain fixed asset investments and liabilities are measured at amortised cost, by which method a fixed, effective interest is recognised during the useful life of the asset or the liability. Amortised cost is recognised as the original cost with deduction of any payments and additions/deductions of the accrued amortisation of the difference between cost and nominal amount. In this way capital losses and capital profits are spread over the useful life.

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.

Omregning af fremmed valuta

Translation of foreign currency

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies used*

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Transactions in foreign currency are translated by using the exchange rate prevailing at the date of the transaction. Differences in the rate of exchange arising between the rate at the date of transaction and the rate at the date of payment are recognised in the profit and loss account as an item under net financials.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Debtors, creditors, and other monetary items in foreign currency are translated by using the closing rate. The difference between the closing rate and the rate at the time of the occurrence or the recognition in the latest annual accounts of the amount owed or the liability is recognised in the profit and loss account under financial income and expenses.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Fixed assets and other non-monetary assets acquired in foreign currency and which are not considered to be investment assets purchased in foreign currencies are measured at the exchange rate on the transaction date.

Resultatopgørelsen *Income statement*

Nettoomsætning

Revenue

Nettoomsætningen fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

Revenue from rent income is recognised in the income statement in the periods the rent concerns.

Driftsomkostninger

Operating costs

Driftsomkostninger omfatter omkostninger direkte forbundet med drift af ejendommen, reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejer.

Operating costs include costs directly associated with the operation of the property, repair and maintenance, taxes and other costs that are not paid by the tenant.

Andre eksterne omkostninger

Other external expenses

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Other external expenses comprise expenses for administration etc.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies used*

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Fair value adjustment of investment property

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Value adjustment of investment property comprises value adjustments of properties at fair value and gain or loss from disposal of properties.

Af- og nedskrivninger

Depreciation, amortisation and writedown

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Depreciation, amortisation and writedown comprise depreciation on, amortisation of and writedown relating to tangible fixed assets respectively.

Finansielle indtægter og omkostninger

Financial income and expenses

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Financial income and expenses comprise interest, realised and unrealised capital gains and losses concerning financial assets and liabilities, amortisation of financial assets and liabilities, additions and reimbursements under the Danish tax prepayment scheme, etc. Financial income and expenses are recognised in the profit and loss account with the amounts that concerns the financial year.

Skat af årets resultat

Tax of the results for the year

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.

The tax for the year comprises the current tax for the year and the changes in deferred tax, and it is recognised in the income statement with the share referring to the results for the year.

Selskabet har indtil den 16. marts 2016 været sambeskattet med Fragtmænd Holding A/S og andre danske tilknyttede virksomheder, men er herefter udtrådt af sambeskatningen. Selskabet er pr. 17. marts 2016 sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

The Company is jointly taxed with other Danish group companies. The current tax is allocated between the jointly taxed companies proportionally to their taxable income and the full allocation of tax losses. The jointly taxed companies are included in the account tax.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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. Related to this, companies with tax losses will receive reimbursement from companies that use the tax loss (full allocation with reimbursement of tax losses).

Balancen

The balance sheet

Investeringsjendomme

Investment property

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens 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. Selskabet har anvendt en sagkyndig vurderingsmand til at estimere dagsværdien.

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 return-based model. The company has used a valuation expert to estimate the fair value.

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendomme, 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 cost for repairs and current maintenance are recognized in the income statement as incurred.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies used*

Tilgodehavender

Receivables

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

Receivables 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.

Periodeafgrænsningsposter

Deferred expenses

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Deferred expenses recognised under assets comprise incurred costs concerning the next financial year.

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 Euroclub II Danish Logistics ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

According to the rules of joint taxation, Euroclub II Danish Logistics ApS 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.

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.

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.

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.

Pengestrømsopgørelse

The cash flow statement

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

The cash flow statement shows the cash flow of the company for the year, divided in cash flows deriving from operating activities, investment activities, and financing activities, respectively, the changes in the liabilities, and the available funds at the beginning and the end of the year respectively.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

The effect of cash flow deriving from purchase and sale of enterprises appears separately under cash flow from investment activities. In the cash flow statement, cash flow deriving from purchased enterprises is recognised as of the date of acquisition, and cash flow deriving from sold enterprises is recognised until the sales date.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies used*

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Cash flow from operating activities

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Cash flow from operating activities are calculated as the results for the year adjusted for non-cash operating items, the change in the working capital, and corporate tax paid.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Cash flow from investment activities

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Cash flow from investment activities comprises payments in connection with the acquisition and sale of enterprises and activities as well as the acquisition and sale of intangible and tangible fixed assets and fixed asset investments respectively.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Cash flow from financing activities

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Cash flow from financing activities comprises changes in the size or the composition of the share capital and the costs in this connection. Furthermore, these activities comprise borrowings, instalments on interestbearing debt, and payment of dividend to the shareholders.

Likvider

Available funds

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under tre måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Available funds comprise cash funds and short-term securities with a term of less than three months which can easily be converted into cash funds and on which only an insignificant risk of value changes exists.

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

DKK in thousands.

<u>Note</u>	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Nettoomsætning <i>Net turnover</i>	77.296	82.691
Driftsomkostninger <i>Operating costs</i>	-924	-3.616
Andre eksterne omkostninger <i>Other external costs</i>	-3.106	-911
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment property</i>	37.078	-11.651
Bruttoresultat Gross results	110.344	66.513
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation and writedown relating to tangible fixed assets</i>	0	-511
Resultat før finansielle poster Results before net financials	110.344	66.002
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	0	74
1 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	-43.577	-54.591
Resultat før skat Results before tax	66.767	11.485
2 Skat af årets resultat <i>Tax on profit for the year</i>	-13.646	-2.764
3 Årets resultat Results for the year	53.121	8.721

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

DKK in thousands.

Aktiver <i>Assets</i>	2016	2015
Note	t.kr.	t.kr.
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		
4 Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	1.221.350	1.221.907
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Tangible fixed assets in total</i>	1.221.350	1.221.907
Andre tilgodehavender <i>Other debtors</i>	0	7.552
Finansielle anlægsaktiver i alt <i>Financial fixed assets in total</i>	0	7.552
Anlægsaktiver i alt <i>Fixed assets in total</i>	1.221.350	1.229.459

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

DKK in thousands.

<u>Note</u>	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Aktiver <i>Assets</i>		
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade debtors</i>	0	9
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Amounts owed by group enterprises</i>	0	5.776
Andre tilgodehavender <i>Other debtors</i>	16	8
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred expenses</i>	7	0
Tilgodehavender i alt <i>Debtors in total</i>	23	5.793
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	60.871	4.334
Omsætningsaktiver i alt <i>Current assets in total</i>	60.894	10.127
Aktiver i alt <i>Assets in total</i>	1.282.244	1.239.586

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

DKK in thousands.

<u>Note</u>	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Passiver <i>Equity and liabilities</i>		
Egenkapital <i>Equity</i>		
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	1.001	1.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	274.633	184.250
Egenkapital i alt <i>Equity in total</i>	275.634	185.250
 Hensatte forpligtelser <i>Provisions</i>		
5 Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	157.129	147.555
Hensatte forpligtelser i alt <i>Provisions in total</i>	157.129	147.555
 Gældsforpligtelser <i>Liabilities</i>		
6 Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	587.503	572.820
Kreditinstitutter i øvrigt <i>Bank debts</i>	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Debt to group enterprises</i>	219.400	0
7 Deposita <i>Deposits</i>	38.008	0
Anden gæld <i>Other debts</i>	0	87.087
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Long-term liabilities in total</i>	844.911	659.907

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

DKK in thousands.

Passiver		
<i>Equity and liabilities</i>		
<u>Note</u>	2016 t.kr.	2015 t.kr.
8 Kortfristet del af langfristet gæld <i>Short-term part of long-term liabilities</i>	41	52.968
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	261	201
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Debt to group enterprises</i>	0	167.009
Selskabsskat <i>Corporate tax</i>	4.072	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	196	26.696
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Short-term liabilities in total</i>	<u>4.570</u>	<u>246.874</u>
Gældsforpligtelser i alt <i>Liabilities in total</i>	<u>849.481</u>	<u>906.781</u>
Passiver i alt <i>Equity and liabilities in total</i>	<u>1.282.244</u>	<u>1.239.586</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Mortgage and securities</i>		
10 Eventualposter <i>Contingencies</i>		

Egenkapitalopgørelse *Statement of changes in equity*

DKK in thousands.

	Virksomheds- kapital <i>Contributed capital</i> t.kr.	Overkurs ved emission <i>Share premium account</i> t.kr.	Overført resul- tat <i>Results brought forward</i> t.kr.	I alt <i>In total</i> t.kr.
Egenkapital 1. januar 2015 <i>Equity 1 January</i>	1.000	0	159.431	160.431
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit or loss for the year brought forward</i>	0	0	8.721	8.721
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi <i>Adjustment of hedging instruments to fair value</i>	0	0	16.098	16.098
Egenkapital 1. januar 2016 <i>Equity 1 January 2016</i>	1.000	0	184.250	185.250
Kontant kapitaludvidelse <i>Cash capital increase</i>	1	37.262	0	37.263
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit or loss for the year brought forward</i>	0	0	53.121	53.121
Overført til overført resultat <i>Transferred to results brought forward</i>	0	-37.262	37.262	0
	1.001	0	274.633	275.634

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december
Cash flow statement 1 January - 31 December

DKK in thousands.

<u>Note</u>	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
Årets resultat <i>Results for the year</i>	53.121	8.721
11 Reguleringer <i>Adjustments</i>	20.145	66.877
12 Ændring i driftskapital <i>Change in working capital</i>	<u>-18.895</u>	<u>2.580</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster <i>Cash flow from operating activities before net financials</i>	54.371	78.178
Renteindbetalinger og lignende <i>Interest received and similar amounts</i>	0	74
Renteudbetalinger og lignende <i>Interest paid and similar amounts</i>	<u>-43.436</u>	<u>-54.591</u>
Pengestrøm fra ordinær drift <i>Cash flow from ordinary activities</i>	<u>10.935</u>	<u>23.661</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet <i>Cash flow from operating activities</i>	<u>10.935</u>	<u>23.661</u>
Salg af materielle anlægsaktiver <i>Sale of tangible fixed assets</i>	<u>37.635</u>	<u>2.660</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet <i>Cash flow from investment activities</i>	<u>37.635</u>	<u>2.660</u>
Optagelse af langfristet gæld <i>Raising of long-term debts</i>	587.404	0
Afdrag på langfristet gæld <i>Repayments of long-term debt</i>	-712.875	-25.734
Deposita <i>Deposits</i>	38.008	0
Kontant kapitalforhøjelse <i>Cash capital increase</i>	37.263	0
Ændring i gæld, tilknyttede virksomheder <i>Change in debt, group enterprises</i>	<u>58.167</u>	<u>-12.815</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet <i>Cash flow from financing activities</i>	<u>7.967</u>	<u>-38.549</u>

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december
Cash flow statement 1 January - 31 December

DKK in thousands.

<u>Note</u>	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Ændring i likvider <i>Changes in available funds</i>	56.537	-12.228
Likvider 1. januar <i>Available funds 1 January</i>	4.334	16.562
Likvider 31. december <i>Available funds 31 December</i>	60.871	4.334
 Likvider <i>Available funds</i>		
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	60.871	4.334
Likvider 31. december <i>Available funds 31 December</i>	60.871	4.334

Noter Notes

DKK in thousands.

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
1. Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder <i>Financial costs, group enterprises</i>	9.463	5.275
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	34.114	49.316
	<u>43.577</u>	<u>54.591</u>
2. Skat af årets resultat <i>Tax on profit for the year</i>		
Skat af årets resultat <i>Tax of the results for the year, parent company</i>	4.072	0
Årets regulering af udskudt skat <i>Adjustment for the year of deferred tax</i>	5.484	2.764
Regulering af udskudt skat, tidligere skat <i>Adjustment of deferred tax, previous years</i>	4.090	0
	<u>13.646</u>	<u>2.764</u>
3. Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of the results</i>		
Overføres til overført resultat <i>Allocated to results brought forward</i>	53.121	8.721
Disponeret i alt <i>Distribution in total</i>	<u>53.121</u>	<u>8.721</u>

Noter Notes

DKK in thousands.

	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
4. Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		
Kostpris 1. januar <i>Cost 1 January</i>	914.046	919.208
Tilgang i årets løb <i>Additions during the year</i>	0	338
Afgang i årets løb <i>Disposals during the year</i>	-26.172	-5.500
Kostpris 31. december <i>Cost 31 December</i>	887.874	914.046
Regulering til dagsværdi 1. januar <i>Fair value adjustment 1 January</i>	307.861	316.112
Årets regulering til dagsværdi <i>Adjust of the year to fair value</i>	37.078	-11.651
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver <i>Adjustment to fair value, assets disposed of</i>	-11.463	3.400
Regulering til dagsværdi 31. december <i>Fair value adjustment 31 December</i>	333.476	307.861
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Book value 31 December</i>	1.221.350	1.221.907

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendomme fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommenes forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav.

The management's estimate of the value of the investment properties is determined from market-conforming standards and is based on an assessment of the current returns, the maintenance condition, and the return requirement of the investment properties.

Investeringsejendommene er beliggende i større og mindre byer på Fyn og i Jylland.

The investment property is located in large and small cities located at Fyn and Jylland.

Noter Notes

DKK in thousands.

Dagsværdien for investeringsejendomme i årsrapporten er vurderet af selskabets ledelse. Dagsværdien beregnes som kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendomme, fastlagt ud fra forventede fremtidige leje, de nuværende lejeres evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov, forventede CAPEX-investeringer samt et skøn over afkastkravet.

The fair value of investment properties in the annual report is estimated by the Company's management. The fair value is calculated as capitalised earnings value of properties determined from the expected future rent, the current tenants' abilities to fulfil their contractual obligations, periods of vacancy, operating costs, maintenance needs, expected CAPEX investments and estimates of the return requirements.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav samt relevante lokale forhold.

The return requirement estimates are based on information about the general regional development in return requirements and other relevant local conditions.

Afkastkravet kan, som følge af den nuværende usikkerhed i ejendomsmarkedet, afvige fra det af ledelsen fastsatte og er ikke nødvendigvis et udtryk for den værdi, et salg af ejendommene kan indbringe. Dette gælder specielt ved et eventuelt hurtigt salg.

The return requirement may, because of the current uncertainty in the real estate market, differ from the one prescribed by management and is not necessarily a reflection of the value a sale of the properties may bring. This is especially true in the case of a quick sale.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 sat til 1.221.350 t.kr. svarende til et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 6,18%

The fair value of the Company's investment properties at 31 December 2016 is set to DKK 1,221,350k equivalent to a weighted average return requirement of 6.18%.

Noter Notes

DKK in thousands.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensitivity in determination of fair value of investment properties

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav svarende til et vægtet gennemsnit på 6,18 %.

An individually determined required rate of return equivalent to a weighted average of 6.18 % has been applied in the market value assessment at 31 December 2016.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.

Afkast%	Dagsværdi	Regnskabsmæssig	Ændring i dagsværdi
Rate of return	t.kr.	værdi	t.kr.
	Fair value	Book value	Change in fair value
5,68 %	1.328.838	1.221.350	107.488
6,68 %	1.129.950	1.221.350	-91.400

5. Hensættelser til udskudt skat

Provisions for deferred tax

Hensættelser til udskudt skat 1. januar

Provisions for deferred tax 1 January

147.555 142.855

Udskudt skat af årets resultat

Deferred tax of the results for the year

9.574 7.006

Regulering af udskudt skat fra tidligere år

Adjustment of deferred tax regarding prior years

0 -2.306

157.129 147.555

Udskudt skat påhviler følgende poster:

The following items are subject to deferred tax:

Materielle anlægsaktiver

Tangible fixed assets

157.129 151.735

Fremført underskud fra tidligere år

Losses brought forward from previous years

0 -4.177

Gældsforpligtelser

Liabilities

0 -3

157.129 147.555

Noter Notes

DKK in thousands.

	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
6. Gæld til realkreditinstitutter		
<i>Mortgage debt</i>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt		
<i>Mortgage debt in total</i>	587.544	612.275
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	-41	-39.455
	<u>587.503</u>	<u>572.820</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år eksklusiv amortiseringsomkostninger		
<i>Share of liabilities due after 5 years excluding amortization costs</i>	<u>497.779</u>	<u>346.471</u>
Afdrag der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
<i>Payment due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.</i>		
7. Deposita		
<i>Deposits</i>		
Deposita i alt		
<i>Deposits in total</i>	38.008	0
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>38.008</u>	<u>0</u>
<i>Deposits in total</i>		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter Notes

DKK in thousands.

	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
8. Kortfristet del af langfristet gæld <i>Short-term part of long-term liabilities</i>		
Kortfristet del af prioritetsgæld <i>Short-term part of mortgage debt (balance sheet)</i>	41	39.455
Kortfristet del af gæld til kreditinstitutter <i>Short-term part of bank debt (balance sheet)</i>	0	13.513
	<u>41</u>	<u>52.968</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser *Mortgage and securities*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 587.544 t.kr., er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.221.350 t.kr.

*As security for mortgage debts, DKK 587.544K, mortgage has been granted on investment properties
representing a book value of DKK 1.221.350K at 31 December 2016.*

10. Eventualposter *Contingencies*

Sambeskatning *Joint taxation*

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med andre danske tilknyttede virksomheder og
hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede
selskabsskat.

*The company is subject to the Danish scheme of joint taxation and is unlimited jointly and severally liable
with the other jointly taxed companies for the total corporation tax.*

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.*

Noter

Notes

DKK in thousands.

10. Eventualposter (fortsat)

Contingencies (continued)

Sambeskatning (fortsat)

Joint taxation (continued)

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

The liabilities amount to a maximum corresponding to that share of the company capital, which is owned directly or indirectly by the ultimate parent company.

Noter Notes

DKK in thousands.

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
11. Reguleringer		
<i>Adjustments</i>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
<i>Depreciation and amortisation</i>	0	511
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
<i>Fair value adjustment of investment properties</i>	-37.078	11.651
Finansielle indtægter		
<i>Financial income</i>	0	-74
Finansielle omkostninger		
<i>Financial expenses</i>	43.577	54.591
Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit for the year</i>	4.072	2.764
Udskudt skat		
<i>Deferred tax</i>	9.574	-2.566
	<u>20.145</u>	<u>66.877</u>
12. Ændring i driftskapital		
<i>Change in working capital</i>		
Ændring i tilgodehavender		
<i>Change in debtors</i>	7.545	271
Ændring i leverandørgæld og anden gæld		
<i>Change in trade creditors and other liabilities</i>	-26.440	2.309
	<u>-18.895</u>	<u>2.580</u>