

---

# ***EjendomsSelskabet af Januar 2002 P/S***

c/o Neptune Property Management ApS,  
Amaliegade 15, 2. sal, DK-1256 København K

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2015*

---

CVR-nr. 26 36 93 47

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 11/5 2016

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 11/5 2016*

Mette Krog Hansen  
Dirigent  
*Chairman*



# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

#### ***Management's Statement and Auditor's Report***

Ledelsespåtegning 1  
*Management's Statement*

Den uafhængige revisors erklæringer 2  
*Independent Auditor's Report on the Financial Statements*

### **Selskabsoplysninger**

#### ***Company Information***

Selskabsoplysninger 5  
*Company Information*

Ledelsesberetning 6  
*Management's Review*

### **Årsregnskab**

#### ***Financial Statements***

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8  
*Income Statement 1 January - 31 December*

Balance 31. december 9  
*Balance Sheet 31 December*

Noter til årsregnskabet 11  
*Notes to the Financial Statements*

Regnskabspraksis 15  
*Accounting Policies*

# **Ledelsespåtegning**

## ***Management's Statement***

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for EjendomsSelskabet af Januar 2002 P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. maj 2016  
*Copenhagen, 11 May 2016*

### **Direktion**

#### ***Executive Board***

Mette Krog Hansen

### **Bestyrelse**

#### ***Board of Directors***

Robert Mc Corduck  
formand  
*Chairman*

Katarzyna Jolanta Ciesielska

Mette Krog Hansen

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of EjendomsSelskabet af Januar 2002 P/S for the financial year 1 January - 31 December 2015.

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

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

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

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

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

## ***Independent Auditor's Report on the Financial Statements***

Til partnerne i EjendomsSelskabet af Januar 2002 P/S

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for EjendomsSelskabet af Januar 2002 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern

To the of EjendomsSelskabet af Januar 2002 P/S

### **Report on the Financial Statements**

We have audited the Financial Statements of EjendomsSelskabet af Januar 2002 P/S for the financial year 1 January - 31 December 2015, which comprise income statement, balance sheet, notes and summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### **Management's Responsibility for the Financial Statements**

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

### **Auditor's Responsibility**

Our responsibility is to express an opinion on the Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish audit regulation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing audit procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### ***Independent Auditor's Report on the Financial Statements***

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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **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.

risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation of Financial Statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the Financial Statements.

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

Our audit has not resulted in any qualification.

#### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2015 and of the results of the Company 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 on the Financial Statements***

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Hellerup, den 11. maj 2016

*Hellerup, 11 May 2016*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*

### **Statement on Management's Review**

We have read Management's Review in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have not performed any procedures additional to the audit of the Financial Statements. On this basis, in our opinion, the information provided in Management's Review is in accordance with the Financial Statements.

Maj-Britt Nørskov Nannestad  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*

# Selskabsoplysninger

## *Company Information*

**Selskabet**  
*The Company*

EjendomsSelskabet af Januar 2002 P/S  
c/o Neptune Property Management ApS  
Amaliegade 15, 2. sal  
DK-1256 København K

CVR-nr.: 26 36 93 47

*CVR No:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

*Financial period: 1 January - 31 December*

Hjemstedskommune: København

*Municipality of reg. office:*

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Robert Mc Corduck, formand (*Chairman*)  
Katarzyna Jolanta Ciesielska  
Mette Krog Hansen

**Direktion**  
*Executive Board*

Mette Krog Hansen

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning** *Management's Review*

Årsrapporten for EjendomsSelskabet af Januar 2002 P/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ledelsen har for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 valgt at førtidsimplementere ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2016 eller senere, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Førtidsimplementeringen medfører, at selskabet har ændret regnskabspraksis på forpligtelser tilknyttet investeringsejendomme, som tidligere har været målt til dagsværdi, men som nu måles til amortiseret kostpris. Der er ikke sket tilpasning af sammenligningstallene, da selskabet har anvendt lempelsen i overgangsbekendtgørelsen, der giver mulighed for, at kostprisen på gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendommen kan opgøres til dagsværdien på den seneste balancedag før overgangen til ny regnskabspraksis, hvilket er den 1. januar 2015.

Ændringerne har ikke påvirket årets resultat, balance sum og egenkapital.

### **Hovedaktivitet**

Virksomhedens formål er at eje og drive en portefølje af ejerlejligheder med henblik på at opnå det størst mulige afkast ved genudlejning eller frasalg. Selskabets anlægsaktiver omfatter 469 beboelsesejerlejligheder i Københavnsområdet.

Financial Statements of EjendomsSelskabet af Januar 2002 P/S for 2015 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The management have for the financial year 1 January 2015 - 31 December 2015 decided to implement changes to the Danish Financial Statements Act, which comes into effect for financial years commencing January 1, 2016 or later, cf. law no. 738 of 1 June 2015.

Early implementation means that the company has changed its accounting policy on obligations associated with investment property, which previously has been measured at fair value, but now measured at amortized cost. There has been no change of the comparative figures, as the company has used the easing in the transitional ordinance, which allows for the cost of debt associated with the investment property can be measured at fair value at the last reporting date before the transition to the new accounting policies, which is 1 January 2015.

The changes have not affected profit for the year, total assets and equity.

### **Main activity**

The Purpose of the Company is to own and operate real estate with the highest returns by re-letting or sell-off. The Company's fixed assets consist of 469 owner-occupied flats in the Copenhagen area.



# **Ledelsesberetning**

## ***Management's Review***

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på TDKK 210.888, heraf værdireguleringer på TDKK 211.123, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på TDKK 233.985.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

For en beskrivelse af usikkerheden ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom henvises der til omtalen i note 1.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Development in the year**

The income statement of the Company for 2015 shows a profit of TDKK 210,888, of which value adjustments amount to TDKK 211,123, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows equity of TDKK 233,985.

### **Uncertainty relating to recognition and measurement**

For a description of the uncertainties associated with the recognition and measurement of the Company's investment property please refer to the description in note 1.

### **Subsequent events**

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b> <i>Gross profit before value adjustment</i>		<b>699</b>	<b>1.225</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of investment assets</i>	2	211.123	29.130
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b> <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		<b>211.822</b>	<b>30.355</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		340	356
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-1.274	-313
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>210.888</b>	<b>30.398</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>		409.400	0
Betalt ordinært udbytte <i>Ordinary dividend paid</i>		30.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		0	30.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-228.512	398
		<b>210.888</b>	<b>30.398</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		567.793	402.470
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	4	<b>567.793</b>	<b>402.470</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>567.793</b>	<b>402.470</b>
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		23.617	36.693
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		285	308
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>23.902</b>	<b>37.001</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>25.755</b>	<b>35.444</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>49.657</b>	<b>72.445</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>617.450</b>	<b>474.915</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		5.000	5.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		228.985	427.497
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		0	30.000
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>	5	<b>233.985</b>	<b>462.497</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		354.491	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	6	<b>354.491</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		345	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		14.286	0
Anden gæld <i>Other payables</i>		14.343	11.368
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>	6	0	1.050
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>28.974</b>	<b>12.418</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>383.465</b>	<b>12.418</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>617.450</b>	<b>474.915</b>
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Uncertainty relating to recognition and measurement</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

*Uncertainty relating to recognition and measurement*

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af selskabets aktiviteter.

The Company's management believes that the selected accounting policies, where investment properties are measured at fair value, provides the best presentation of the Company's assets and liabilities, the financial position, and the results of its operations.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendomme er aktuelle priser i et aktivmarked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsf forholdene på balancedagen.

*The best documentation for the fair value of the Company's investment properties is current prices in an active market for similar investment properties. In the lack of such information the fair value is determined within a range of probable calculated estimates of the fair value, defined as the value between a qualified willing buyer and a qualified willing seller based on the conditions on the balance sheet date.*

Som følge af naturlige usikkerheder kan den af ledelsen fastsatte dagsværdi afvige fra den værdi et salg af ejendommene kan indbringe. Dette gælder specielt ved et eventuelt hurtigt salg.

*Due to the inherent uncertainties, the fair value set by the Management can deviate from the value that a sale can bring. This is especially true in the case of a quick sale.*

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 sat til DKK 568 mio.

*The fair value of the Company's investment properties at 31 December 2015 is set to DKK 568 mio.*

### 2 Værdiregulering af investeringsaktiver

*Value adjustments of investment assets*

	2015 TDKK	2014 TDKK
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme <i>Other value adjustments of investment properties</i>	186.475	-1.655
Salg af ejendomme <i>Sales of properties</i>	24.648	30.785
	<b>211.123</b>	<b>29.130</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2015 TDKK	2014 TDKK
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	176	0
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	1.098	313
<i>Other financial expenses</i>		
	<b>1.274</b>	<b>313</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
<i>Assets measured at fair value</i>		
		Investerings- ejendomme
		<i>Investment proper- ties</i>
		TDKK
Kostpris 1. januar		329.805
<i>Cost at 1 January</i>		
Tilgang i årets løb		691
<i>Additions for the year</i>		
Afgang i årets løb		-18.432
<i>Disposals for the year</i>		
Kostpris 31. december		312.064
<i>Cost at 31 December</i>		
Værdireguleringer 1. januar		72.665
<i>Value adjustments at 1 January</i>		
Årets værdireguleringer		186.475
<i>Revaluations for the year</i>		
Årets tilbageførte værdireguleringer		-3.411
<i>Reversals for the year of revaluations in previous years</i>		
Værdireguleringer 31. december		255.729
<i>Value adjustments at 31 December</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>567.793</b>
<i>Carrying amount at 31 December</i>		

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 5 Egenkapital

#### Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Proposed dividend for the year</i>	<i>Total</i>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	5.000	427.497	30.000	462.497
Betalt ordinært udbytte <i>Ordinary dividend paid</i>	0	0	-30.000	-30.000
Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	0	-409.400	0	-409.400
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	210.888	0	210.888
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>5.000</b>	<b>228.985</b>	<b>0</b>	<b>233.985</b>

Selskabskapitalen består af 50.000 aktier à nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.  
*The share capital consists of 50,000 shares of a nominal value of DKK 100. No shares carry any special rights.*

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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

#### Long-term debt

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

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*The debt falls due for payment as specified below:*

	2015	2014
	TDKK	TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b>Mortgage loans</b>		
Efter 5 år	354.491	0
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	354.491	0
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	<b>354.491</b>	<b>0</b>

### 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Contingent assets, liabilities and other financial obligations

#### Sikkerhedsstillelser

##### Security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

*The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:*

Investeringsjendomme	567.793	402.470
<i>Investment properties</i>		

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for :

*The following assets have been placed as security with:*

Credit institution	364.711	0
--------------------	---------	---

#### Diverse

##### Other

Der er afgivet sædvanlige ejerpantebreve i ejerlejligheder til sikkerhed for ejerforeningsbidrag.

*There are provided the usual mortgage deeds in condominiums security for owners' contributions.*



# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for EjendomsSelskabet af Januar 2002 P/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i TDKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Ledelsen har for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 valgt at førtidsimplementere ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2016 eller senere, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Førtidsimplementeringen medfører, at selskabet har ændret regnskabspraksis på forpligtelser tilknyttet investeringsejendomme, som tidligere har været målt til dagsværdi, men som nu måles til amortiseret kostpris. Der er ikke sket tilpasning af sammenligningstallene, da selskabet har anvendt lempelsen i overgangsbekendtgørelsen, der giver mulighed for, at kostprisen på gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendommen kan opgøres til dagsværdien på den seneste balancedag før overgangen til ny regnskabspraksis, hvilket er den 1. januar 2015.

Ændringerne har ikke påvirket årets resultat, balance sum og egenkapital.

### Basis of Preparation

The Annual Report of EjendomsSelskabet af Januar 2002 P/S for 2015 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

Financial Statements for 2015 are presented in TDKK.

### Changes in accounting policies

The management have for the financial year 1 January 2015 - 31 December 2015 decided to implement changes to the Danish Financial Statements Act, which comes into effect for financial years commencing January 1, 2016 or later, cf. law no. 738 of 1 June 2015.

Early implementation means that the company has changed its accounting policy on obligations associated with investment property, which previously has been measured at fair value, but now measured at amortized cost. There has been no change of the comparative figures, as the company has used the easing in the transitional ordinance, which allows for the cost of debt associated with the investment property can be measured at fair value at the last reporting date before the transition to the new accounting policies, which is 1 January 2015.

The changes have not affected profit for the year, total assets and equity.

# Regnskabspraxis

## Accounting Policies

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen

### Recognition and measurement

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

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

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

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

### Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange

## **Regnskabspraksis** *Accounting Policies*

mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste efter værdireguleringer**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter de periodiserede husleje-indtægter ekskl. betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Indeholder omkostninger forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejere.

Alle ejendomsomkostninger afholdes af virksomheden, der via et særligt regnskabs opkræver lejernes andel af disse. De opkrævede beløb er fratrukket den pågældende omkostninger og evt. tilgodehavender eller gæld i forbindelse med omkostningsregnskabet indgår.

rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Fixed assets acquired in foreign currencies are measured at the transaction date rates.

### **Income Statement**

#### **Gross profit/loss after value adjustments**

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, revenue has not been disclosed in the Annual Report.

#### **Revenue**

Revenue includes the accrued rental income excl. payment of heat and common costs from investment properties.

Revenue is measured at the consideration received and is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

#### **Expenses concerning investment properties**

Includes costs associated with the operation and administration of investment properties, repairment and maintenance, property taxes and other expenses which are not paid by tenants.

All property costs are held by the company, which through a special property statement charge tenants' their share of these costs. The amounts are deducted from the costs and any receivables or payables related to cost statement are included.

# Regnskabspraxis

## Accounting Policies

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsrapporten omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarelige, men som i sagens natur er usikre og uforud-

### Other operating income and expenses

Other operating income and other operating expenses comprise items of a secondary nature to the main activities of the Company, including gains and losses on the sale of intangible assets and property, plant and equipment.

### Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

### Tax on profit/loss for the year

The company is not an individual taxpayer thus tax of the company's operating profit/loss is not included in the financial statement.

## Balance Sheet

### Investment properties

In Management's opinion the classification of the properties as investment properties did not cause any difficulties.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

In Management's opinion the determination of fair value for the year was enabled through comparable market transactions and, consequently, valuation is based on the expected selling price of investment properties.

The estimates applied are based on historical information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain

## **Regnskabspraksis** *Accounting Policies*

sigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material. The assumptions applied are disclosed in the notes.

### **Impairment of fixed assets**

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

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

### **Receivables**

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

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

### **Prepayments**

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en overafdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Equity

#### Dividend

Dividend distribution proposed by Management for the year is disclosed as a separate equity item.

### Financial debts

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

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

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

### Deferred income

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