

Illum Østergade 52 ApS

Østergade 52
1100 København K

CVR-nr./CVR no. 27 35 69 82

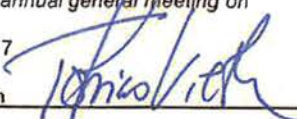
Årsrapport 2016

Annual report 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den
*The annual report was presented and approved at the
Company's annual general meeting on*

20 April 2017

Tobias Vieth
dirigent
chairman



Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.
The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable

Indhold Contents

Ledelsespåtegning <i>Statement by the Board of Directors and the Executive Board</i>	2
Den uafhængige revisors erklæringer <i>Independent auditor's report</i>	4
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	9
Virksomhedsoplysninger <i>Company details</i>	9
Hoved- og nøgletal <i>Financial highlights</i>	10
Beretning <i>Operating review</i>	12
Årsregnskab 1. januar – 31. december <i>Financial statements 1 January – 31 December</i>	
Resultatopgørelse <i>Income statement</i>	14
Balance <i>Balance sheet</i>	15
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	18
Noter <i>Notes</i>	19

Ledelsespåtegning *Statement by the Board of Directors and the Executive Board*

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Illum Østergade 52 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for virksomhedens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The Board of Directors and the Executive Board have today discussed and approved the annual report of Illum Østergade 52 ApS for the financial year 1 January – 31 December 2016.

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

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January – 31 December 2016.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the development in the Company's operations and financial matters, of the results for the year and of the Company's financial position.

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

Illum Østergade 52 ApS
Årsrapport 2016
Annual report 2016
CVR-nr./CVR no. 27 35 69 82

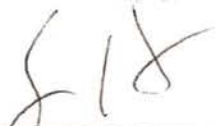
Ledelsespåtegning *Statement by the Board of Directors and the Executive Board*

København, den 20. april 2017

Copenhagen, 20 April 2017

Direktion:

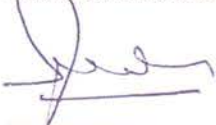
Executive Board:



Sean Christopher Hill

Bestyrelse:

Board of Directors:



Sudhitham Chirathivat

formand

Chairman



Prin Chirathivat



Tos Chirathivat



Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Til kapitalejeren i Illum Østergade 52 ApS
To the shareholder of Illum Østergade 52 ApS

Konklusion *Opinion*

Vi har revideret årsregnskabet for Illum Østergade 52 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

We have audited the financial statements of Illum Østergade 52 ApS for the financial year 1 January – 31 December 2016 comprising income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden 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 the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these rules and requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a



Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

basis for our opinion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet *Management's responsibility for the financial statements*

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

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 that Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

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 årsregnskabet *Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements*

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

— identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet,



Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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.

- 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 virksomhedens interne kontrol.
- 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.
- konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 virksomhedens 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 årsregnskabet 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 virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Our objectives are to obtain reasonable assurance as to 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 that includes 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 in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements may 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 made on the basis of these financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements



Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also

- identify and assess the risks of material misstatement of the company 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.*
- obtain an understanding of 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.*
- evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*
- 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.*
- 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.*

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen *Statement on the Management's review*

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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.

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

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

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

Based on the work we have performed, we conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.

København, den 20. april 2017
Copenhagen, 20 April 2017

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98

Mark Palmberg
statsaut. revisor
State Authorised
Public Accountant

Illum Østergade 52 ApS
Årsrapport 2016
Annual report 2016
CVR-nr./CVR no. 27 35 69 82

Ledelsesberetning *Management's review*

Virksomhedsoplysninger *Company details*

Illum Østergade 52 ApS
Østergade 52
1100 København K

CVR-nr:	27 35 69 82
CVR no.:	
Stiftet:	24. september 2003
<i>Established:</i>	<i>24 September 2003</i>
Hjemstedskommune:	København
<i>Registered office:</i>	<i>Copenhagen</i>
Regnskabsåret:	1. januar – 31. december
<i>Financial year:</i>	<i>1 January – 31 December</i>

Bestyrelse *Board of Directors*

Sudhitham Chirathivat, formand/Chairman
Prin Chirathivat
Tos Chirathivat

Direktion *Executive Board*

Sean Christopher Hill

Revision *Auditor*

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dampfærgevej 28
2100 København Ø

Ledelsesberetning Management's review

Hoved- og nøgletal Financial highlights

tkr./DKK'000	2016	2015	2014	2013	2012
Hovedtal					
Key figures					
Bruttofortjeneste					
<i>Gross profit</i>	116.842	112.910	106.616	207.604	122.911
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)					
<i>Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation</i>	116.842	112.910	106.616	207.604	122.911
Resultat før finansielle poster					
<i>Profit before financial income and expenses</i>	162.590	711.747	227.698	207.604	122.911
Resultat af finansielle poster					
<i>Net financials</i>	-22.751	-40.462	-31.320	-25.315	-42.530
Årets resultat					
<i>Profit for the year</i>	107.356	536.644	156.284	167.146	58.963
Balancesum					
<i>Total assets</i>	3.051.225	3.015.974	2.285.752	2.093.278	1.922.307
Egenkapital					
<i>Equity</i>	1.725.372	1.618.016	1.081.372	930.444	765.354
Afkastningsgrad					
<i>Return on assets</i>	5,4%	26,8%	10,4%	10,3%	6,7%
Soliditetsgrad					
<i>Solvency ratio</i>	56,5%	53,6%	47,3%	44,4%	39,8%
Forrentning af egenkapital					
<i>Return on equity</i>	9,7%	39,8%	15,5%	19,7%	8,1%

Ledelsesberetning *Management's review*

Hoved- og nøgletal *Financial highlights*

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2016". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Hoved- og nøgletalsoversigt

Hoved- og nøgletal beregnes således:

Financial ratios are calculated in accordance with the Danish Society of Financial Analysts' guidelines on the calculation of financial ratios "Recommendations and Financial Ratios 2016". For terms and definitions, please see the accounting policies.

Financial highlights overview

Financial highlights are calculated as follows:.

Forrentning af egenkapital <i>Return on equity</i>	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$ $\frac{\text{Net profit for the year} \times 100}{\text{Average equity}}$
Solidsitetsgrad <i>Solvency ratio</i>	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$ $\frac{\text{Equity at year end} \times 100}{\text{Total assets}}$
Afkastningsgrad <i>Return on assets</i>	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$ $\frac{\text{Profit before net financials} \times 100}{\text{Average assets}}$

Ledelsesberetning *Management's review*

Beretning *Operating review*

Hovedaktivitet *Principal activities*

Selskabets formål er at erhverve, eje og drive fast ejendom.

The objective of the Company is to acquire, own and manage real estate.

Udvikling i året *Development in the year*

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 107.356 tkr., og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 1.725.372 tkr.

The income statement of the Company for 2016 shows a profit of DKK 107,356 thousand, and at 31 December 2016, the balance sheet of the Company showed equity of DKK 1,725,372 thousand.

Usikkerhed ved indregning og måling *Uncertainty relating to recognition and measurement*

Selskabet anvender tredjeparts uafhængige eksperter og i nogle tilfælde bestyrelsen til at vurdere dagsværdien af sin investeringsejendom. Den bedste dokumentation for dagsværdien er aktuelle priser på et aktivt marked for ejendomme med lignende lejekontrakter og andre kontrakter. I mangel af sådanne oplysninger afgør selskabet ved hjælp af bestyrelsen og tredjemands uafhængige eksperter de beløb, der er inden for et interval af rimelige estimater af dagsværdien. Til brug for sin vurdering benytter selskabet, bestyrelsen og tredjeparts uafhængige eksperter oplysninger fra en lang række af kilder, herunder

- aktuelle priser i et aktivt marked for ejendomme af forskellig art, tilstand, lokation eller underlagt anderledes lejemål, justeret til at afspejle disse forskelle
- seneste priser på lignede ejendomme i mindre aktive markeder, justeret til at afspejle enhver ændring i de økonomiske forhold siden datoen for transaktionen, der skabte disse priser
- tilbagediskonteret pengestrøm baseret på pålidelige estimater af fremtidige pengestrømme afledt af vilkårene i lejemålene og andre kontrakter, og hvor det er muligt, fra eksterne beviser såsom nuværende markedsløje for lignende ejendomme på samme lokation og usikkerhed i beløb og størrelse af pengestrømmene.

The Company uses independent third-party experts and in some instances the Board of Directors to assess the fair value of its investment property. The best evidence of fair value is current prices in an active market for properties with similar leases and other contracts. In the absence of such information, the Company, with the help of the Board of Directors and

Ledelsesberetning *Management's review*

Beretning *Operating review*

independent third-party experts, determines the amounts within a range of reasonable fair value estimates. In making its judgement, the Company, the Board of Directors and its independent third-party experts consider information from a variety of sources, including

- current prices in an active market for properties of a different nature, condition, location or subject to different leases or other contracts, adjusted to reflect those differences,*
- recent prices of similar properties in less active markets, with adjustments to reflect any changes in economic conditions since the date of the transactions that occurred at those prices; and*
- discounted cash flow projections based on reliable estimates of future cash flows, derived from the terms of any lease and other contracts and, where possible, from external evidence such as current market rent payments for similar properties in the same location and uncertainty in the amount and timing of the cash flows.*

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning *Subsequent events*

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

No events materially affecting the assessment of the annual report have occurred after the balance sheet date.

Årsregnskab 1. januar – 31. december Financial statements 1 January – 31 December

Resultatopgørelse Income statement

tkr./DKK'000	Note	2016	2015
Bruttoresultat Gross profit		116.842	112.910
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustment of assets held for investment</i>		45.748	598.837
Resultat før finansielle poster Profit before financial income and expenses		162.590	711.747
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	2	-22.751	-40.462
Resultat før skat Profit before tax		139.839	671.285
Skat af årets resultat <i>Tax on profit for the year</i>	3	-32.483	-134.641
Årets resultat Profit for the year	4	107.356	536.644

Årsregnskab 1. januar – 31. december Financial statements 1 January – 31 December

Balance Balance sheet

tkr./DKK'000	Note	2016	2015
AKTIVER			
ASSETS			
Anlægsaktiver			
Fixed assets			
Materielle anlægsaktiver			
Property, plant and equipment	5		
Investeringsejendomme			
<i>Investment properties</i>		2.880.729	2.834.630
		<u>2.880.729</u>	<u>2.834.630</u>
Anlægsaktiver i alt			
Fixed assets		2.880.729	2.834.630
		<u>2.880.729</u>	<u>2.834.630</u>
Omsætningsaktiver			
Current assets			
Tilgodehavender			
Receivables			
Andre tilgodehavender			
<i>Other receivables</i>		168.026	146.114
		<u>168.026</u>	<u>146.114</u>
Likvide beholdninger			
Cash at bank and in hand		2.470	35.230
		<u>2.470</u>	<u>35.230</u>
Omsætningsaktiver i alt			
Total current assets		170.496	181.344
		<u>170.496</u>	<u>181.344</u>
AKTIVER I ALT			
TOTAL ASSETS		3.051.225	3.015.974
		<u><u>3.051.225</u></u>	<u><u>3.015.974</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december *Financial statements 1 January – 31 December*

Balance *Balance sheet*

tkr./DKK'000	Note	2016	2015
PASSIVER <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>			
Egenkapital <i>Equity</i>	6		
Selskabskapital <i>Share capital</i>		52.500	52.500
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		1.672.872	1.565.516
Egenkapital <i>Total equity</i>		<u>1.725.372</u>	<u>1.618.016</u>
Hensatte forpligtelser <i>Provisions</i>			
Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>		400.114	385.671
Hensatte forpligtelser i alt <i>Total provisions</i>		<u>400.114</u>	<u>385.671</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december Financial statements 1 January – 31 December

Balance Balance sheet

tkr./DKK'000	Note	2016	2015
Gældsforpligtelser			
<i>Liabilities other than provisions</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser			
<i>Current liabilities other than provisions</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser			
<i>Trade payables</i>		1.142	2.613
Gæld til tilknyttede virksomheder			
<i>Payables to group companies</i>		903.916	1.004.450
Skyldig sambeskatningsbidrag			
<i>Joint taxation contribution payable</i>		18.041	4.019
Anden gæld			
<i>Other payables</i>		2.640	1.205
		<u>925.739</u>	<u>1.012.287</u>
Gældsforpligtelser i alt			
<i>Total liabilities other than provisions</i>		<u>925.739</u>	<u>1.012.287</u>
PASSIVER I ALT			
<i>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</i>		<u>3.051.225</u>	<u>3.015.974</u>
Nærtstående parter og ejerforhold			
<i>Related parties and ownership</i>	7		

Årsregnskab 1. januar – 31. december Financial statements 1 January – 31 December

Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

tkr./DKK'000	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2016			
<i>Equity at 1 January 2016</i>	52.500	1.565.516	1.618.016
Årets resultat <i>Profit for the year</i>	0	107.356	107.356
Egenkapital 31. december 2016			
<i>Equity at 31 December 2016</i>	52.500	1.672.872	1.725.372

Ændringerne i selskabskapitalen i de seneste 5 år kan specificeres således:
 The changes in the share capital for the past 5 years can be specified as follows:

	2016	2015	2014	2013	2012
Saldo 1. januar <i>Balance at 1 January</i>	52.500	52.500	52.500	50.000	50.000
Kontant kapitalforhøjelse <i>Cash capital increase</i>	0	0	0	2.500	0
Selskabskapital 31. december					
<i>Share capital 31 December</i>	52.500	52.500	52.500	52.500	50.000

Årsregnskab 1. januar – 31. december *Financial statements 1 January – 31 December*

Noter *Notes*

1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Illum Østergade 52 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2016 er aflagt i tusinde kroner.

The annual report of Illum Østergade 52 ApS for 2016 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized enterprises of reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The financial statements for 2016 are presented in DKK thousands.

Omregning af fremmed valuta

Foreign currency transaction

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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses 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.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the transaction date rates are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Årsregnskab 1. januar – 31. december *Financial statements 1 January – 31 December*

Noter *Notes*

- 1 **Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**
Accounting policies (continued)

Resultatopgørelse *Income statement*

Bruttofortjeneste *Gross profit*

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning og andre eksterne omkostninger ikke er oplyst.

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, revenue and other external costs have not been disclosed in the financial statements.

Nettoomsætning *Revenue*

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes som indtægter på en lineær basis over lejeperioden. Når selskabet yder lejerabatter til kunden, bliver lejerabatterne indregnet over lejeperioden på en lineær basis som en reduktion til lejeindtægterne.

Rental revenue from operating leases is recognised as income on a straight-line basis over the lease term. When the Company provides rental incentives to its customers, the cost of incentives is recognised over the rental period on a straight-line basis as a reduction of rental income.

Andre eksterne omkostninger *Other external costs*

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

Other external costs comprise expenses for premises as well as office expenses, etc.

Årsregnskab 1. januar – 31. december *Financial statements 1 January – 31 December*

Noter *Notes*

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Accounting policies (continued)*

Finansielle poster *Financial income and expenses*

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

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

Skat af årets resultat *Tax on profit for the year*

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Tax for the year consists of current tax for the year and deferred tax for the year and is recognised in the income statement at the amount attributable to the profit/loss for the year and directly in equity at the amount attributable to entries directly in equity.

Årsregnskab 1. januar – 31. december *Financial statements 1 January – 31 December*

Noter *Notes*

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Accounting policies (continued)*

Balance ***Balance sheet***

Investment properties ***Investment properties***

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

On acquisition, investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of self-constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition.

After initial recognition, investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

Tilgodehavender ***Receivables***

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris.

Receivables are measured in the balance sheet at amortised cost.

Årsregnskab 1. januar – 31. december *Financial statements 1 January – 31 December*

Noter *Notes*

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Accounting policies (continued)*

Egenkapital *Equity*

Udbytte

Dividend

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

The expected dividend payment for the year is disclosed as a separate item under equity.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser *Deferred tax assets and liabilities*

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

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

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carryforwards, are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by setoff against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Årsregnskab 1. januar – 31. december *Financial statements 1 January – 31 December*

Noter *Notes*

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Accounting policies (continued)*

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser *Current tax receivables and liabilities*

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the Danish tax prepayment scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

Finansielle gældsforpligtelser *Financial debt*

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver". Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld måles til amortiseret kostpris.

Debt to financial institutions is initially measured at the fair values of considerations paid or received. Subsequently, debt to financial institutions is measured at fair value as is investment properties.

Changes in the fair values of financial debt are recognised in the income statement in the item "Value adjustments of investment assets". Other payables which comprise trade payables and other payables are measured at amortised cost.

Årsregnskab 1. januar – 31. december *Financial statements 1 January – 31 December*

Noter *Notes*

- 1 **Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**
Accounting policies (continued)

Pengestrømsopgørelse ***Cash flow statement***

Pengestrømsopgørelsen er udeladt i henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, da selskabets pengestrømme indgår i koncernregnskabet for CRC Luxembourg S.á.r.l, der udarbejder pengestrømsopgørelse.

The cash flow statement has been omitted pursuant to section 86(4) of the Danish Financial Statements Act, as the Company's cash flows are included in the consolidated financial statements of CRC Luxembourg S.á.r.l, who prepares a cash flow statement.

Årsregnskab 1. januar – 31. december *Financial statements 1 January – 31 December*

Noter *Notes*

2	Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		
	tkr./DKK'000	2016	2015
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder <i>Financial expenses, group companies</i>	22.494	14.219
	Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	257	26.243
		<u>22.751</u>	<u>40.462</u>
3	Skat af årets resultat <i>Tax on profit for the year</i>		
	Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	18.041	401
	Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	14.443	130.554
	Regulering som følge af ændring af skatteprocent <i>Adjustment as a consequence of change in tax rate</i>	0	68
		<u>32.484</u>	<u>131.023</u>
4	Forslag til resultatdisponering <i>Proposed profit appropriation</i>		
	Overført overskud <i>Retained earnings</i>	104.571	536.644
		<u>104.571</u>	<u>536.644</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december Financial statements 1 January – 31 December

Noter Notes

5 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

tkr./DKK'000	Investerings ejendomme <i>Investment properties</i>
Kostpris 1. januar 2015 <i>Cost at 1 January 2015</i>	1.796.278
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	<u>351</u>
Kostpris 31. december 2015 <i>Cost at 31 December 2015</i>	<u>1.796.629</u>
Værdiregulering 1. januar 2015 <i>Value adjustments at 1 January 2015</i>	1.038.352
Årets værdiregulering <i>Value adjustments for the year</i>	<u>45.748</u>
Værdiregulering 31. december 2015 <i>Value adjustments at 31 December 2015</i>	<u>1.084.100</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 <i>Carrying amount at 31 December 2016</i>	<u>2.880.729</u>

Værdiansættelse jf. ekstern vurderingsrapport pr. 31. december 2016 udgør 3.046.000 tkr, hvoraf periodiserede lejerabatter udgør 165.271 tkr, som er reklassificeret til andre tilgodehavender.

Forudsætninger

Følgende forudsætninger er lagt til grund for værdiansættelsen af ejendommen:

- Start afkast på 3,90 %

Det gælder for investeringsejendommen, som måles til dagsværdi, at den aktuelle brug af ejendommen vurderes som den højeste og bedste brug.

Følsomhedsanalyse

En stigning i den indledende forrentning på 0,25 procentpoint vil reducere ejendomsværdien med mio. 187 kr., og et fald i forrentningen på 0,25 procentpoint vil øge ejendomsværdien med mio. 187 kr. pr. balancedagen.

The valuation according to the external valuation report amounts to DKK 3,046,000 thousand, whereas accrued rental incentives amount to DKK 165,271 thousand, which are reclassified to other receivables.

Årsregnskab 1. januar – 31. december *Financial statements 1 January – 31 December*

Noter *Notes*

Assumptions

In valuating of the property, the following key assumptions have been applied:

- Initial yield of 3.90%

For the investment property that is measured at fair value, the current use of the property is considered the highest and best use.

Sensitivity analysis

An increase of initial yield of 0.25 percentage points would reduce the property value by DKK 187 million and a decrease in the yield of 0.25 percentage points would increase the property value by DKK 187 million at the balance sheet date.

6 Egenkapital **Equity**

Selskabskapitalen består af 52.500 anparter a nominelt 1 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

The share capital consists of 52,500 shares of a nominal value of DKK 1 each. No shares carry any special rights.

7 Nærtstående parter og ejerforhold **Related parties and ownership**

Bestemmende indflydelse Controlling interest

CRC Luxembourg S.á.r.l.

Koncernregnskabet for CRC Luxembourg S.á.r.l. kan rekvireres på følgende adresse:

CRC Luxembourg S.á.r.l.
13, rue Edward Steichen
L-2540 Luxembourg

The consolidated financial statements of CRC Luxembourg S.á.r.l can be obtained at the following address:

*CRC Luxembourg S.á r.l.
13, rue Edward Steichen
L-2540 Luxembourg*

Årsregnskab 1. januar – 31. december *Financial statements 1 January – 31 December*

Noter *Notes*

8 **Koncernregnskab** ***Consolidated financial statements***

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet CRC Luxembourg S.á r.l.

CRC Luxembourg S.á r.l.'s adresse er 13, rue Edward Steichen, L-2540 Luxembourg.

The Company is included in the consolidated financial statements of CRC Luxembourg S.á r.l.

The registered office of CRC Luxembourg S.á r.l. is located at 13, rue Edward Steichen, L-2540 Luxembourg.