

DIY Center Oderstrasse 15 K/S
Vesterbrogade 33, 1620 København V

Årsrapport for
Annual report

2015

CVR-nr. 28 27 76 44
Company reg. no. 28 27 76 44

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.
The annual report has been submitted and approved by the general meeting on the 30 May 2016.

Michael Jordan
Dirigent
Chairman of the meeting

Indholdsfortegnelse

Contents

Side

Page

Påtegninger

Reports

- | | |
|---|---|
| 1 | Ledelsespåtegning
Management's report |
| 2 | Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet
The independent auditor's report on the annual accounts |

Selskabsoplysninger

Company data

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 5 | Selskabsoplysninger
Company data |
|---|-------------------------------------|

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Annual accounts 1 January - 31 December 2015

- | | |
|----|--|
| 6 | Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies used |
| 10 | Resultatopgørelse
Profit and loss account |
| 11 | Balance
Balance sheet |
| 14 | Noter
Notes |

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

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for DIY Center Oderstrasse 15 K/S.
The management has today presented the annual report of DIY Center Oderstrasse 15 K/S for the financial year 1 January to 31 December 2015.

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 årsregnskabet 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.
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 2015 and of the company's results of its activities in the financial year 1 January to 31 December 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.
The annual report is recommended for approval by the general meeting.

København, den 17. februar 2016
København, 17 February 2016

Direktion

Executive board

Michael Jordan

Jens Harpøth Zilstorff

Komplementar

General partner

ApS KBUS 17 nr. 3683

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

The independent auditor's report on the annual accounts

Til kapitalejerne i DIY Center Oderstrasse 15 K/S

To the shareholders of DIY Center Oderstrasse 15 K/S

Vi har revideret årsregnskabet for DIY Center Oderstrasse 15 K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

We have audited the annual accounts of DIY Center Oderstrasse 15 K/S for the financial year 1 January to 31 December 2015, which comprise accounting policies used, profit and loss account, balance sheet and notes. The annual accounts are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

The management's responsibility for the annual accounts

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.

The management is responsible for the preparation of annual accounts that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act. Furthermore, the management is responsible for such internal control as it determines necessary in order to prepare annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Revisors ansvar

Auditor's responsibility

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.

Our responsibility is to express an opinion on the annual accounts 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 about whether the annual accounts are free from material misstatements.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

The independent auditor's report on the annual accounts

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the annual accounts. The procedures selected depend on the auditor's judgement, including the assessment of the risks of material misstatements in the annual accounts, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the company's preparation of annual accounts 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 the management, as well as the overall presentation of the annual accounts.

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

The audit has not resulted in any qualification.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

The independent auditor's report on the annual accounts

Konklusion

Opinion

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.

In our opinion, the annual accounts give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2015 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

København, den 17. februar 2016

Copenhagen, 17 February 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
State Authorised Public Accountants
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson

statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger

Company data

Selskabet

DIY Center Oderstrasse 15 K/S

The company

Vesterbrogade 33
1620 København V

CVR-nr.: 28 27 76 44

Company reg. no.:

Stiftet: 18. november 2004

Established: 18 November 2004

Hjemsted: Copenhagen

Domicile:

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Financial year: 1 January - 31 December

11. regnskabsår

11th financial year

Direktion

Michael Jordan

Executive board

Jens Harpøth Zilstorff

Komplementar

ApS KBUS 17 nr. 3683

General partner**Revision**

Martinsen

Auditors

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Øster Allé 42

2100 København Ø

Telefon: +45 35 38 48 88

Phone:

www.martinsen.dk

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Årsrapporten for DIY Center Oderstrasse 15 K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

The annual report for DIY Center Oderstrasse 15 K/S is presented in accordance with those regulations of the Danish Financial Statements Act concerning companies identified as class B enterprises.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

The accounting policies used are unchanged compared to last year, and the annual accounts are presented in Danish kroner (DKK).

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Resultatopgørelsen

The profit and loss account

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Rental income from investment property

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udløjning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Rental income comprises income from the lease of property and from charged joint costs, and it is recognised in the profit and loss account for the period relating to the lease payment. Income from the heating account is recognised in the balance sheet as a balance among the lessees.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Costs concerning investment property

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Costs concerning investment property comprise operation costs, repair and maintenance costs, taxes, charges and other costs. Costs concerning the heating account are recognised in the balance sheet as a balance among the lessees.

Finansielle poster

Net financials

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Net financials include interest income, interest expenses, and realised and unrealised capital gains and losses on financial assets and liabilities. Net financials are recognised in the profit and loss account with the amounts concerning the financial year.

Skat af årets resultat

Tax of the results for the year

I tilknytning til årsrapporten er udarbejdet opgørelse udvisende det skattemæssige resultat for året.

In association to annual report a statement has been prepared showing net income for tax purposes.

Realisation af ejendommen til den i balancen anførte værdi, vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af ejerne foretagne skattemæssige afskrivninger og er derfor ikke optaget i balancen.

Realisation of the properties to the value stated in balance sheet will result in a retaxation of depreciations for tax purposes. The size of the retaxation is depended on the size of depreciations undertaken by the owners and are therefore not recognised in the balance sheet.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Omregning af fremmed valuta

Translation of foreign currency

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.

Transaction in foreign currency are translated at the rate of exchange on the date of transaction. Differences in the rate of exchange arising between the rate of exchange on the date of transaction and the rate of exchange on the date of payment are included in the profit and loss as a financial currency.

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

Receivables, payables and other financial entries in foreign currency, which have not been settled in the balance sheet date. The difference between the rate of exchange on the balance sheet date and the rate of exchange on the time of occurrence of the receivables or the payable item is included in the profit and loss account under financial income and financial cost.

Balancen

The balance sheet

Materielle anlægsaktiver

Tangible fixed assets

Investeringsejendomme

Investment property

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

At the first recognition, investment property is measured at cost, comprising the cost of the property and directly attached costs, if any.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Later, investment property is measured property for property at an estimated fair value. The measurement takes place by using a return-based model. The return rates (the interest demands) are determined property for property.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Value adjustments are recognised in the profit and loss account in the item "Value adjustments of property".tekstm

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Tilgodehavender

Debtors

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

Debtors 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

Accrued income and deferred expenses

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

Accrued income and deferred expenses recognised under assets comprise incurred costs concerning the next financial year.

Gældsforpligtelser

Liabilities

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Liabilities concerning investment property are measured at fair value. Value adjustments are recognised in the profit and loss account in the item "Value adjustments concerning property".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Other liabilities are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Profit and loss account 1 January - 31 December

Amounts concerning 2015: DKK.

Amounts concerning 2014: DKK in thousands.

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Lejeindtægter		
Rent income	18.700.540	21.046
Andre eksterne omkostninger		
Other external costs	-1.183.692	-3.009
Resultat før finansielle poster		
Results before net financials	17.516.848	18.037
Finansielle poster, netto		
Financial income and expenses, net	-2.887.138	-7.248
Årets resultat		
Results for the year	14.629.710	10.789
Forslag til resultatdisponering:		
Proposed distribution of the results:		
Overføres til overført resultat		
Allocated to results brought forward	14.629.710	10.789
Disponeret i alt		
Distribution in total	14.629.710	10.789

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Amounts concerning 2015: DKK.

Amounts concerning 2014: DKK in thousands.

Aktiver		2015	2014
Assets		kr.	t.kr.
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
Fixed assets			
2	Investeringsejendomme		
	Investment property	218.922.377	218.922
	Materielle anlægsaktiver i alt		
	Tangible fixed assets in total	218.922.377	218.922
	Anlægsaktiver i alt	218.922.377	218.922
	Fixed assets in total	218.922.377	218.922
Omsætningsaktiver			
Current assets			
	Ikke indbetalt kommanditkapital		
	Not paid in contributed capital in arrears from limited partner	50.000.000	50.000
	Andre tilgodehavender		
	Other debtors	349.714	132
	Periodeafgrænsningsposter		
	Accrued income and deferred expenses	0	415
	Tilgodehavender i alt		
	Debtors in total	50.349.714	50.547
	Likvide beholdninger		
	Cash funds	1.731.323	5.730
	Omsætningsaktiver i alt	52.081.037	56.277
	Current assets in total	52.081.037	56.277
	Aktiver i alt	271.003.414	275.199
	Assets in total	271.003.414	275.199

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Amounts concerning 2015: DKK.

Amounts concerning 2014: DKK in thousands.

Passiver		
Equity and liabilities		
<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Egenkapital		
Equity		
Stamkapital		
Contributed capital	50.000.000	50.000
3 Overført resultat		
Results brought forward	81.937.933	70.376
Kapitalkonti		
Capital accounts	231.657	230
Egenkapital i alt	132.169.590	120.606
Equity in total		
Gældsforpligtelser		
Liabilities		
4 Prioritetsgæld		
Mortgage debt	132.610.000	124.777
Langfristede gældsforpligtelser i alt		
Long-term liabilities in total	132.610.000	124.777
Kortfristet del af langfristet gæld		
Short-term part of long-term liabilities	4.470.000	4.470
Gæld til pengeinstitutter		
Bank debts	528.335	16.115
Anden gæld		
Other debts	1.225.489	9.231
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
Short-term liabilities in total	6.223.824	29.816
Gældsforpligtelser i alt	138.833.824	154.593
Liabilities in total		
Passiver i alt		
Equity and liabilities in total	271.003.414	275.199

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

Amounts concerning 2015: DKK.

Amounts concerning 2014: DKK in thousands.

Passiver
Equity and liabilities

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
-------------	-------------	---------------

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Mortgage and securities

Noter**Notes**

Amounts concerning 2015: DKK.

Amounts concerning 2014: DKK in thousands.

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter**The significant activities of the enterprise**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

The company's principal activities are property rental.

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
2. Investeringsejendomme		
Investment property		
Kostpris 1. januar		
Cost 1 January	<u>218.572.388</u>	<u>218.572</u>
Kostpris 31. december		
Cost 1 January	<u>218.572.388</u>	<u>218.572</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar		
Fair value adjustment 1 January	<u>349.989</u>	<u>350</u>
Regulering til dagsværdi 31. december		
Fair value adjustment 31 December	<u>349.989</u>	<u>350</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		
Book value 31 December	<u>218.922.377</u>	<u>218.922</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

A determination of the return from the individual properties is based on the expected rental income by fully leased property. Expected operating costs, administration costs and maintenance costs are deducted. The subsequent value is adjusted in respect of recognised lack of lease for a reasonable period and expected costs for decoration and large maintenance projects etc. Likewise, deposits and prepaid lease are added. The rates of return have been fixed on the basis of external brokers' evaluation of the market level.

Noter**Notes**

Amounts concerning 2015: DKK.

Amounts concerning 2014: DKK in thousands.

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
3. Overført resultat		
Results brought forward		
Overført resultat 1. januar		
Results brought forward 1 January	70.375.359	62.125
Årets overførte overskud eller underskud		
Profit or loss for the year brought forward	14.629.710	10.789
Udlodning til kommanditisterne		
	-3.067.136	-2.538
	81.937.933	70.376

4. Prioritetsgæld**Mortgage debt**

Af prioritetsgælden forfalder 110 mio.kr. efter 5 år

Of the mortgage debt 110 mio.kr. matures after 5 years

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**Mortgages and securities**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 129 mio. DKK, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 219 mio. DKK

As security for mortgage debts, Mio DKK 129, mortgage has been granted on land and buildings representing a book value of mio DKK 219 at 31 December 2015