

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Telefon 58 55 82 00
Telefax 58 55 82 01
www.deloitte.dk

K/S Hardy Avenue
CVR-nr. 28678258
Central Business Registration No 28678258
c/o Advodan I/S, Kanalstræde 10
4300 Holbæk

Årsrapport 2015
Annual report 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling den 31.05.2016
The Annual General Meeting adopted the annual report on 31.05.2016

Dirigent
Chairman of the General Meeting



Navn: Peter Møgelberg Hansen
Name:

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <u>Page</u>
Virksomhedsoplysninger / <i>Entity details</i>	1
Ledelsespåtegning / <i>Statement by Management on the annual report</i>	2
Den uafhængige revisors erklæringer / <i>Independent auditor's reports</i>	3
Ledelsesberetning / <i>Management commentary</i>	5
Anvendt regnskabspraksis / <i>Accounting policies</i>	6
Resultatopgørelse for 2015 / <i>Income statement for 2015</i>	11
Balance pr. 31.12.2015 / <i>Balance sheet at 31.12.2015</i>	12
Egenkapitalopgørelse for 2015 / <i>Statement of changes in equity for 2015</i>	14
Noter / <i>Notes</i>	15

The English text in this document is an unofficial translation of the Danish original. In the event of any inconsistencies, the Danish version shall apply.

Please note that Danish decimal and digit grouping symbols have been used in the financial statements.

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Hardy Avenue
c/o Advodan I/S, Kanalstræde 10
4300 Holbæk

CVR-nr.: 28678258
Hjemsted: Holbæk
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Peter Møgelberg Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Entity details

Entity

*K/S Hardy Avenue
c/o Advodan I/S, Kanalstræde 10
4300 Holbæk*

*Central Business Registration No: 28678258
Registered in: Holbæk
Financial year: 01.01.2015 - 31.12.2015*

Board of Directors

Peter Møgelberg Hansen

Auditors

*Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse*

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Hardy Avenue.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 31.05.2016
Holbæk, 31.05.2016

Bestyrelse
Board of Directors

Peter Møgelberg Hansen

Statement by Management on the annual report

The Board of Directors has today considered and approved the annual report of K/S Hardy Avenue for the financial year 01.01.2015 - 31.12.2015.

The annual report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In my opinion, the financial statements give a true and fair view of the Entity's financial position at 31.12.2015 and of the results of its operations for the financial year 01.01.2015 - 31.12.2015.

I believe that the management commentary contains a fair review of the affairs and conditions referred to therein.

I recommend the annual report for adoption at the Annual General Meeting.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Hardy Avenue

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hardy Avenue for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Independent auditor's reports

To the owners of K/S Hardy Avenue

Report on the financial statements

We have audited the financial statements of K/S Hardy Avenue for the financial year 01.01.2015 - 31.12.2015, which comprise the accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Management's responsibility for the financial statements

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

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgement, including the assessment of the risks of material misstatements of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Entity's preparation of financial statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as the overall presentation of the financial statements.

Den uafhængige revisors erklæring

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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

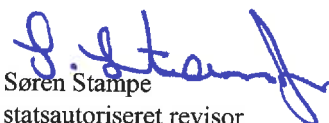
Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 31.05.2016

Slagelse, 31.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Søren Stampe
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant



Anders Paulsen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Cvr-nr. 33963556

Central Business Registration No 33963556

Independent auditor's reports

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 Entity's financial position at 31.12.2015 and of the results of its operations for the financial year 01.01.2015 - 31.12.2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Statement on the management commentary

Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the management commentary. We have not performed any further procedures in addition to the audit of the financial statements.

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af investeringsejendommen beliggende Brierfield House, Hardy Avenue, Brierfield, Nelson, Lancashire BB9 5RN.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat før dagsværdiregulering mv. udgør 2.732 t.kr.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på 674 t.kr. Huslejen bliver reguleret i overensstemmelse med udviklingen i prisindekset, dog min. 2,0% og maksimalt 4,0% p.a.

Årets resultat udviser et overskud på 3.406 t.kr.

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør 22.682 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Management commentary

Primary activities

The Entity's primary activities consist of renting out the investment property located at Brierfield House, Hardy Avenue, Brierfield, Nelson, Lancashire BB9 5RN.

Development in activities and finances

The Entity's net profit is DKK 2,732k before fair value adjustment etc.

Adjustment of property and debt at fair value is a net income of DKK 674k. The rent will be adjusted in accordance with the development of price index, however a minimum of 2.0 and a maximum of 4.0% per year.

Profit for the year is DKK 3,406k.

The Entity's equity is DKK 22,682k at 31 December 2015.

Events after the balance sheet date

No events have occurred after the balance sheet date to this date which would influence the evaluation of this annual report.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Accounting policies

Reporting class

This annual report has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act governing reporting class B enterprises with addition of certain provisions for reporting class C.

The accounting policies applied to these financial statements are consistent with those applied last year.

Recognition and measurement

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable as a result of a prior event that future economic benefits will flow to the Entity, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when the Entity has a legal or constructive obligation as a result of a prior event, and it is probable that future economic benefits will flow out of the Entity, and the value of the liability can be measured reliably.

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Measurement subsequent to initial recognition is effected as described below for each financial statement item.

Anticipated risks and losses that arise before the time of presentation of the annual report and that confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date are considered at recognition and measurement.

Income is recognised in the income statement when earned, whereas costs are recognised by the amounts attributable to this financial year.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaver, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Accounting policies

Foreign currency translation

On initial recognition, foreign currency transactions are translated applying the exchange rate at the transaction date. Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated using the exchange rate at the balance sheet date. Exchange differences that arise between the rate at the transaction date and the one in effect at the payment date, or the rate at the balance sheet date are recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Income statement

Revenue

Rental income is recognised in the income statement for the period to which the income relates.

Fair value adjustment of investment properties and related financial liabilities

Fair value adjustment of investment properties and related financial liabilities comprises adjustments for the financial year of the Entity's investment properties and related financial liabilities such as debt to mortgage credit institutions and bank loans at fair value.

Other external expenses

Other external expenses include expenses relating to the Entity's ordinary activities.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Accounting policies

Income from investments in group enterprises

Income from investments in group enterprises comprises the pro rata share of the individual enterprises' profit/loss after full elimination of internal profits or losses.

Other financial income

Other financial income comprises dividends etc received on other investments, interest income, including interest income on receivables from group enterprises, net capital gains on securities, payables and foreign currency transactions, amortisation of financial assets as well as tax relief under the Danish Tax Prepayment Scheme etc.

Other financial expenses

Other financial expenses comprise interest expenses, including interest expenses on payables to group enterprises, net capital losses on securities, payables and foreign currency transactions, amortisation of financial liabilities as well as tax surcharge under the Danish Tax Prepayment Scheme etc.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Accounting policies

Balance sheet

Investment properties

On initial recognition, investment properties are measured at cost consisting of the acquisition price of the properties plus any directly related acquisition costs.

After initial recognition, the properties are measured at fair value which represents the amount at which the individual property may be sold to an independent buyer. The fair value of the properties is revalued annually based on value in use calculations for expected cash flows from the individual investment properties. When calculating values in use, a discount factor that reflects the current yield requirements on comparable properties is used. Fair value adjustments for the financial year are recognised in the income statement.

Investments in group enterprises

Investments in group enterprises are recognised and measured according to the equity method. This means that investments are measured at the pro rata share of the enterprises' equity value plus or minus unrealised intragroup profits or losses.

Upon distribution of profit or loss, net revaluation of investments in group enterprises is transferred to Reserve for net revaluation according to the equity method under equity.

Investments in group enterprises are written down to the lower of recoverable amount and carrying amount.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld i investeringsejendom måles til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Accounting policies

Receivables

Receivables are measured at amortised cost, usually equalling nominal value less write-downs for bad and doubtful debts.

Cash

Cash comprises cash in hand and bank deposits.

Mortgage debt

Mortgage debt in investment property is measured at fair value.

Other financial liabilities

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

Deferred income

Deferred income comprises received income for recognition in subsequent financial years. Deferred income is measured at cost.

Resultatopgørelse for 2015

Income statement for 2015

	Note	2015	2014
	<i>Notes</i>	DKK	DKK '000
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		1.381.715	1.165
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>		1.636.879	1.704
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser <i>Fair value adjustments of debt</i>		(962.890)	(991)
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		(86.139)	(114)
Driftsresultat <i>Operating profit/loss</i>		1.969.565	1.764
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Income from investments in group enterprises</i>		2.486.666	11.685
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	1	48.812	0
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	2	(1.098.798)	(1.037)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat <i>Profit/loss from ordinary activities before tax</i>		3.406.245	12.412
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>		3.406.245	12.412
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit/loss</i>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation according to the equity method</i>		2.486.666	11.684
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		919.579	728
		3.406.245	12.412

Balance pr. 31.12.2015*Balance sheet at 31.12.2015*

	Note <i>Notes</i>	2015 DKK	2014 DKK '000
Investeringsjendomme <i>Investment properties</i>		22.286.316	20.650
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	3	<u>22.286.316</u>	<u>20.650</u>
 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Investments in group enterprises</i>		17.618.324	15.133
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		18.292.427	17.288
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>	4	<u>35.910.751</u>	<u>32.421</u>
 Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		<u>58.197.067</u>	<u>53.071</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		261.228	55
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		7.983	5
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		<u>269.211</u>	<u>60</u>
 Likvide beholdninger <i>Cash</i>		<u>2.434.685</u>	<u>1.260</u>
 Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		<u>2.703.896</u>	<u>1.320</u>
 Aktiver <i>Assets</i>		<u><u>60.900.963</u></u>	<u><u>54.391</u></u>

Balance pr. 31.12.2015*Balance sheet at 31.12.2015*

	Note <i>Notes</i>	2015 DKK	2014 DKK '000
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	5	883.756	688
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation according to the equity method</i>		17.618.323	15.131
Overført overskud eller underskud <i>Retained earnings</i>		4.179.922	3.260
Egenkapital <i>Equity</i>		<u>22.682.001</u>	<u>19.079</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>		35.826.462	33.862
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		1.943.413	869
Langfristede gældsforpligtelser <i>Non-current liabilities other than provisions</i>	6	<u>37.769.875</u>	<u>34.731</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		0	196
Gæld til associerede virksomheder <i>Payables to associates</i>		158.367	151
Anden gæld <i>Other payables</i>	7	172.089	137
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		118.631	97
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities other than provisions</i>		<u>449.087</u>	<u>581</u>
Gældsforpligtelser <i>Liabilities other than provisions</i>		<u>38.218.962</u>	<u>35.312</u>
Passiver <i>Equity and liabilities</i>		<u>60.900.963</u>	<u>54.391</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Assets charged and collateral</i>	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015*Statement of changes in equity for 2015*

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	I alt
	<i>Contributed capital</i>	<i>Reserve for net revaluation accor- ding to the equity method</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital primo <i>Equity beginning of year</i>	687.603	15.131.657	3.260.343	19.079.603
Kapitalforhøjelse <i>Increase of capital</i>	196.153	0	0	196.153
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>	0	2.486.666	919.579	3.406.245
Egenkapital ultimo <i>Equity end of year</i>	883.756	17.618.323	4.179.922	22.682.001

Noter*Notes*

	2015	2014
	DKK	DKK '000
1. Andre finansielle indtægter		
<i>1. Other financial income</i>		
Renteindtægter i øvrigt	564	0
<i>Other interest income</i>		
Valutakursreguleringer	48.248	0
<i>Currency translation adjustments</i>		
	48.812	0
	2015	2014
	DKK	DKK '000
2. Andre finansielle omkostninger		
<i>2. Other financial expenses</i>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	7.541	27
<i>Financial expenses from group enterprises</i>		
Renteomkostninger i øvrigt	1.091.257	984
<i>Other interest expenses</i>		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	8
<i>Financial expenses from associates</i>		
Valutakursreguleringer	0	18
<i>Currency translation adjustments</i>		
	1.098.798	1.037

Noter

Notes

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i> DKK
3. Materielle anlægsaktiver	
<i>3. Property, plant and equipment</i>	
Kostpris primo <i>Cost beginning of year</i>	36.053.087
Kostpris ultimo <i>Cost end of year</i>	36.053.087
Opskrivninger primo <i>Revaluations beginning of year</i>	(15.403.650)
Årets opskrivninger <i>Revaluations for the year</i>	1.636.879
Opskrivninger ultimo <i>Revaluations end of year</i>	(13.766.771)
Regnskabsmæssig værdi ultimo <i>Carrying amount end of year</i>	22.286.316

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Selskabets ejendom er udlejet til én lejer med en meget lang uopsigelighedsperiode (frem til september 2035) samt med en forpligtelse for lejer til at afholde samtlige driftsomkostninger i relation til ejendommen i hele lejeperioden. Ejendommen generer dermed et meget stabilt og forudsigeligt driftsafkast, hvorfor den afkastbaserede værdiansættelsesmodel er at foretrække. Ejendommen er pr. 31.12.2015 optaget til 22.286 t.kr. i henhold til den af ledelsen anvendte værdiansættelsesmodel med en yield på 6,5%.

The investment property of the Entity is recognised in the annual report at market value according to a yield based valuation model. The property is leased to one tenant on a very long tenure (until September 2035) and with an obligation for the tenant to incur all expenses regarding the property throughout the lease period. Thus, the property generates a very steady and predictable operating return. Therefore, a yield based valuation model is preferable. The property is recognised at a valuation of DKK 22,286k at 31.12.2015 according to the management's valuation model using a yield of 6.5%.

Noter

Notes

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Investments in group enterprises</i>	Tilgodehaven- der hos til- knyttede virk- somheder <i>Receivables from group enterprises</i>
	DKK	DKK
4. Finansielle anlægsaktiver		
<i>4. Fixed asset investments</i>		
Kostpris primo <i>Cost beginning of year</i>	1	18.292.427
Kostpris ultimo <i>Cost end of year</i>	1	18.292.427
Opskrivninger primo <i>Revaluations beginning of year</i>	15.131.657	0
Andel af årets resultat <i>Share of profit/loss for the year</i>	2.486.666	0
Opskrivninger ultimo <i>Revaluations end of year</i>	17.618.323	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo <i>Carrying amount end of year</i>	17.618.324	18.292.427

	Hjemsted <i>Registered in</i>	Rets- form <i>Corporate form</i>	Ejer- andel <i>Equity interest</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Resultat <i>Profit/loss</i>
			%	DKK	DKK
Dattervirksomheder: <i>Subsidiaries:</i>					
K/S Fen Lane	København	K/S	100,0	17.479.038	2.485.688
Fen Lane Komplementar ApS	København	ApS	100,0	139.287	978

Noter

Notes

	Antal <i>Number</i>	Pålydende værdi <i>Par value</i> DKK	Nominel værdi <i>Nominal value</i> DKK
5. Virksomhedskapital			
<i>5. Contributed capital</i>			
Kommanditanparter <i>Ordinary shares</i>	100	17.000,00	1.700.000
	100		1.700.000

	2015 DKK	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
<i>Changes in contributed capital</i>					
Virksomhedskapital primo <i>Contributed capital beginning of year</i>	687.603	500.000	660	660	660
Kapitalforhøjelse <i>Increase of capital</i>	196.153	187.603	499.340	0	0
Virksomhedskapital ultimo	883.756	687.603	500.000	660	660
<i>Contributed capital end of year</i>					

Selskabets stamkapital udgør 1.700 t.kr. Heraf er 884 t.kr. indbetalt kontant, hvorefter resthæftelsen udgør 816 t.kr. Selskabets stamkapital er pr. 27. maj 2016 reduceret til 100 t.kr. Heraf er 100 t.kr. indbetalt kontant.

The Entity's share capital amounts to DKK 1.700k. DKK 884k has been paid in cash to the Entity. The remaining uncalled capital amounts to DKK 816k. The Entity's share capital has been reduced on 27 May 2016 to DKK 100k of which DKK 100k has been paid in cash to the Entity.

6. Langfristede gældsforpligtelser

6. Non-current liabilities other than provisions

Selskabets prioritetsgæld er indgået med fast rente og uopsigelighed frem til 31. juli 2024. En eventuel førtidig indfrielse vil kunne pålægges indfrielsesgebyrer.

The Entity's mortgage debt is based on a fixed term and interest rates and tenure until 31 July 2024. Prepayments of the mortgage debt are subject to fixed rate breakage costs.

Noter

Notes

	<u>2015</u> <u>DKK</u>	<u>2014</u> <u>DKK '000</u>
7. Anden gæld		
<i>7. Other payables</i>		
Skyldige renter <i>Accrued interest</i>	114.089	108
Andre skyldige omkostninger <i>Other accrued expenses</i>	58.000	29
	<u>172.089</u>	<u>137</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8. Assets charged and collateral

Selskabet har sammen med K/S Fen Lane, K/S Crane Lane og K/S Meadow Way indgået en låneaftale med Bank of Ireland. Lånet er sikret med pant i K/S'ernes respektive ejendom samt huslejeindtægter. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 22.286 t.kr. Endvidere er selskabets likvide beholdninger deponeret til fordel for långiver. De deponerede konti udgør 1.822 t.kr.

The Entity has entered into a loan agreement with Bank of Ireland together with K/S Fen Lane, K/S Crane Lane and K/S Meadow Way. The loan is secured through legal charge of the entities' property and rental income. The book value of the mortgaged property is DKK 22.286k. Furthermore, the Entity's cash assets have been pledged in favor of the bank. The pledged accounts comprise DKK 1.822k.