

---

# **Netzaberg ApS**

c/o Citco (Denmark) ApS, Holbergsgade 14, 2 tv,  
DK-1057 København K

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

*Annual Report for 1 January - 31 December 2015*

---

CVR-nr. 29 21 83 82

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 01/07 2016

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 01/07 2016*

Ole Sørensen  
Dirigent  
Chairman



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

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

Ledelsespåtegning 1  
*Management's Statement*

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

### **Ledelsesberetning**

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

Selskabsoplysninger 5  
*Company Information*

Hoved- og nøgletal 6  
*Financial Highlights*

Ledelsesberetning 8  
*Management's Review*

### **Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9  
*Income Statement 1 January - 31 December*

Balance 31. december 10  
*Balance Sheet 31 December*

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 12  
*Cash Flow Statement 1 January - 31 December*

Noter til årsregnskabet 14  
*Notes to the Financial Statements*

Regnskabspraksis 21  
*Accounting Policies*

# **Ledelsespåtegning**

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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Netzaberg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. juli 2016  
*Copenhagen, 1 July 2016*

**Direktion**  
***Executive Board***

Ole Meier Sørensen

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Netzaberg ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015.

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

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

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

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

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

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

Til kapitalejeren i Netzaberg ApS

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Netzaberg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

### **Revisors ansvar**

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

En revision omfatter udførelse af revisions handlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisions handlinger 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 udarbej-

To the Shareholder of Netzaberg ApS

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

We have audited the Financial Statements of Netzaberg ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015, which comprise income statement, balance sheet, cash flow statement, notes and summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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

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

### **Auditor's Responsibility**

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

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

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

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

delse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Our audit has not resulted in any qualification.

### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2015 and of the results of the Company operations and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Herning, den 1. juli 2016

*Herning, 1 July 2016*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Skov Hansen

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

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

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

# Selskabsoplysninger

## *Company Information*

**Selskabet**  
*The Company*

Netzaberg ApS  
c/o Citco (Denmark) ApS  
Holbergsgade 14, 2 tv  
DK-1057 København K

CVR-nr.: 29 21 83 82  
*CVR No:*  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
*Financial period: 1 January - 31 December*  
Hjemstedskommune: København  
*Municipality of reg. office: Copenhagen*

**Direktion**  
*Executive Board*

Ole Meier Sørensen

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
Postboks 399  
DK-7400 Herning

## Hoved- og nøgletal

### Financial Highlights

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

Seen over a five-year period, the development of the Company is described by the following financial highlights:

	2015	2014	2013	2012	2011
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
<b>Hovedtal</b>					
<b>Key figures</b>					
<b>Resultat</b>					
<b>Profit/loss</b>					
Nettoomsætning	16.532	16.529	16.531	16.530	16.530
<i>Revenue</i>					
Resultat af ordinær primær drift	10.717	10.572	10.852	10.127	10.037
<i>Operating profit/loss</i>					
Resultat før finansielle poster	10.717	10.572	10.852	10.127	10.037
<i>Profit/loss before financial income and expenses</i>					
Resultat af finansielle poster	-10.717	-10.572	-10.852	-10.127	-10.037
<i>Net financials</i>					
<b>Balance</b>					
<b>Balance sheet</b>					
Balancesum	199.290	202.714	206.304	209.890	213.359
<i>Balance sheet total</i>					
Egenkapital	4.823	4.823	4.823	4.823	4.823
<i>Equity</i>					
<b>Pengestrømme</b>					
<b>Cash flows</b>					
Pengestrømme fra:					
<i>Cash flows from:</i>					
- driftsaktivitet	3.970	3.940	3.171	5.462	4.562
<i>- operating activities</i>					
- investeringsaktivitet	0	-124	0	0	0
<i>- investing activities</i>					
heraf investering i materielle anlægsaktiver	0	-124	0	0	0
<i>including investment in property, plant and equipment</i>					
- finansieringsaktivitet	-3.568	-3.711	-2.981	-4.666	-3.976
<i>- financing activities</i>					
Årets forskydning i likvider	402	105	190	796	586
<i>Change in cash and cash equivalents for the year</i>					



## Hoved- og nøgletal

### Financial Highlights

	2015	2014	2013	2012	2011
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
<b>Nøgletal i %</b>					
<b>Ratios</b>					
Bruttomargin <i>Gross margin</i>	88,2%	87,3%	88,9%	84,5%	84,0%
Overskudsgrad <i>Profit margin</i>	64,8%	64,0%	65,6%	61,3%	60,7%
Afkastningsgrad <i>Return on assets</i>	5,4%	5,2%	5,3%	4,8%	4,7%
Soliditetsgrad <i>Solvency ratio</i>	2,4%	2,4%	2,3%	2,3%	2,3%
Forrentning af egenkapital <i>Return on equity</i>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

*The ratios have been prepared in accordance with the recommendations and guidelines issued by the Danish Society of Financial Analysts. For definitions, see under accounting policies.*

# **Ledelsesberetning**

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

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve ejendomme, og derefter projektudvikle de pågældende ejendomme samt drive udlejningsvirksomhed.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på EUR 0, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på EUR 4.823.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

### **Main activity**

The Company's main activity is to acquire properties and subsequently develop the properties in question and to carry on rental activity.

### **Development in the year**

The income statement of the Company for 2015 shows a profit of EUR 0, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows equity of EUR 4,823.

### **Subsequent events**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 EUR 1.000	2014 EUR 1.000
<b>Nettoomsætning</b> <i>Revenue</i>		<b>16.532</b>	<b>16.529</b>
Driftsomkostninger <i>Operating expenses</i>		-1.821	-2.032
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-136	-68
<b>Bruttoresultat</b> <i>Gross profit</i>		<b>14.575</b>	<b>14.429</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of property, plant and equipment</i>		-3.858	-3.857
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<b>10.717</b>	<b>10.572</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	1	327	671
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-11.044	-11.243
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>0</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		0	0
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		0	0
--	--	---	---

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2015 EUR 1.000	2014 EUR 1.000
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>		191.724	195.564
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>		89	107
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	2	<b>191.813</b>	<b>195.671</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>191.813</b>	<b>195.671</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		41	41
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		131	99
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	3	151	151
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>323</b>	<b>291</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>7.154</b>	<b>6.752</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>7.477</b>	<b>7.043</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>199.290</b>	<b>202.714</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2015 EUR 1.000	2014 EUR 1.000
Selskabskapital <i>Share capital</i>		34	34
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		4.789	4.789
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>	5	<b>4.823</b>	<b>4.823</b>
Ansvarlig lånekapital <i>Subordinate loan capital</i>		17.421	17.748
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		166.612	170.067
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	6	<b>184.033</b>	<b>187.815</b>
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	6	3.455	3.241
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		228	184
Anden gæld <i>Other payables</i>		5.373	5.273
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>	7	1.378	1.378
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>10.434</b>	<b>10.076</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>194.467</b>	<b>197.891</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>199.290</b>	<b>202.714</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	8		
Ejerforhold <i>Ownership</i>	9		

# Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

## Cash Flow Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 EUR 1.000	2014 EUR 1.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		0	0
Reguleringer <i>Adjustments</i>	10	14.575	14.429
Ændring i driftskapital <i>Change in working capital</i>	11	112	61
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b> <b><i>Cash flows from operating activities before financial income and expenses</i></b>		<b>14.687</b>	<b>14.490</b>
Renteindbetalinger og lignende <i>Financial income</i>		327	671
Renteudbetalinger og lignende <i>Financial expenses</i>		-11.044	-11.243
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b> <b><i>Cash flows from ordinary activities</i></b>		<b>3.970</b>	<b>3.918</b>
Betalt selskabsskat <i>Corporation tax paid</i>		0	22
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b> <b><i>Cash flows from operating activities</i></b>		<b>3.970</b>	<b>3.940</b>
Køb af materielle anlægsaktiver <i>Purchase of property, plant and equipment</i>		0	-124
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b> <b><i>Cash flows from investing activities</i></b>		<b>0</b>	<b>-124</b>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter <i>Repayment of loans from credit institutions</i>		-3.241	-3.039
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt <i>Repayment of other long-term debt</i>		-327	-672
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b> <b><i>Cash flows from financing activities</i></b>		<b>-3.568</b>	<b>-3.711</b>
<b>Ændring i likvider</b> <b><i>Change in cash and cash equivalents</i></b>		<b>402</b>	<b>105</b>
Likvider 1. januar <i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>		6.752	6.647
<b>Likvider 31. december</b> <b><i>Cash and cash equivalents at 31 December</i></b>		<b>7.154</b>	<b>6.752</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

### Cash Flow Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 EUR 1.000	2014 EUR 1.000
Likvider specificeres således: <i>Cash and cash equivalents are specified as follows:</i>			
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		7.154	6.752
<b>Likvider 31. december</b>		<b>7.154</b>	<b>6.752</b>
<i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>			

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2015 EUR 1.000	2014 EUR 1.000
<b>1 Finansielle indtægter</b> <i>Financial income</i>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder <i>Interest received from group enterprises</i>	327	671
	<b>327</b>	<b>671</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>		
	Grunde og byg- ninger <i>Land and buildings</i>	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>
	EUR 1.000	EUR 1.000
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	221.625	124
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	221.625	124
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i>	26.061	17
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	3.840	18
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>	29.901	35
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b>191.724</b>	<b>89</b>
Afskrives over <i>Amortised over</i>	50 år 50 years	7 år 7 years

### 3 Periodeafgrænsningsposter

#### *Prepayments*

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger.  
*Prepayments consist of prepaid expenses.*



## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 4 Likvider

I posten "Likvider" er indeholdt EUR 5 millioner, der er rådighedsbegrænset.  
*Cash at bank and in hand includes EUR 5 million which is subject to limitation of use.*

#### 5 Egenkapital

##### Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>Share capital</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Total</u>
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	34	4.789	4.823
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	0
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>34</b>	<b>4.789</b>	<b>4.823</b>

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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

#### Long-term debt

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

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

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

	2015	2014
	EUR 1.000	EUR 1.000
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
<b>Subordinate loan capital</b>		
Efter 5 år	17.421	17.748
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	17.421	17.748
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	<b>17.421</b>	<b>17.748</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
<b>Credit institutions</b>		
Mellem 1 og 5 år	166.612	170.067
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	166.612	170.067
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	3.455	3.241
<i>Within 1 year</i>		
	<b>170.067</b>	<b>173.308</b>

## **Noter til årsregnskabet**

### ***Notes to the Financial Statements***

Den ansvarlige lånekapital renteberegnes baseret på resultatandele af driften i selskabet. Renten beregnes som overskudsandelen af specifikke ejendomme samt en procentuel andel af indirekte indtægter og omkostninger. Renten tilskrives den ansvarlige lånekapital og renten kan udbetales løbende.

Den ansvarlige lånekapital indeholder særlige indfrielsesbestemmelser, herunder deltagelse i eventuelle provenuer fra salg af aktiver eller indfrielse af forpligtelser. Aftaler kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et år, dog tidligst pr. 31. december 2022.

Lånene træder tilbage i forhold til lån ydet af kreditinstitutter på TEUR 170.067 samt øvrige kreditorer.  
*Interest is calculated on the subordinated loan capital based on the share of the operating profit of the Company. Interest is calculated as the profit share of specific properties and a percentage share of indirect income and expenses. Interest is added to the subordinated loan capital and interest may be paid on a current basis.*

*The subordinated loan capital is subject to special repayment provisions, including participation in any proceeds from the sale of assets or repayment of liabilities. Agreements may be terminated at six months notice for expiry at the end of a year, however, at the earliest at 31 December 2022.*

*The loans are subordinated to loans granted by credit institutions of EUR 170,067k and other creditors.*

#### **7 Periodeafgrænsningsposter**

##### ***Deferred income***

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.  
*Deferred income consists of payments received in respect of income in subsequent years.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2015	2014
	EUR 1.000	EUR 1.000
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b> <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b> <i>Security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitut: <i>The following assets have been placed as security with bankers</i>		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på <i>Land and buildings with a carrying amount of</i>	191.724	195.564
<b>Kontraktlige forpligtelser</b> <i>Contractual obligations</i>		
Selskabet har indgået lejeaftale om udlejning af 832 boliger. Lejeaftalerne er uopsigelige og løber i 20 år med udløb i årene 2027 - 2028.		
Selskabet har indgået aftale med tysk selskab om vedligeholdelsesforpligtelser på ejendomme. Aftalen løber i 20 år. <i>The Company has entered into rental agreements on the lease of 832 residences. The rental agreements are non-terminable and run for 20 years expiring in 2027 - 2028.</i>		
<i>The Company has entered into an agreement with a German company concerning the maintenance obligations in respect of properties. The agreement runs for 20 years.</i>		

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Ejerforhold

#### Ownership

#### Grundlag

#### Basis

---

#### Bestemmende indflydelse

##### Controlling interest

Netzaberg Holding GmbH, Tyskland

Hovedaktionær  
Main shareholder

#### Ejerforhold

##### Ownership

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

*The following shareholders are recorded in the Company's register of shareholders as holding at least 5% of the votes or at least 5% of the share capital:*

Netzaberg Holding GmbH, Tyskland

Netzaberg Holding II Limited & Co KG, Tyskland

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2015	2014
	EUR 1.000	EUR 1.000
<b>10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
<i>Cash flow statement - adjustments</i>		
Finansielle indtægter	-327	-671
<i>Financial income</i>		
Finansielle omkostninger	11.044	11.243
<i>Financial expenses</i>		
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	3.858	3.857
<i>Depreciation, amortisation and impairment losses, including losses and gains on sales</i>		
	<b>14.575</b>	<b>14.429</b>
<b>11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
<i>Cash flow statement - change in working capital</i>		
Ændring i tilgodehavender	-32	-60
<i>Change in receivables</i>		
Ændring i leverandører m.v.	144	121
<i>Change in trade payables, etc</i>		
	<b>112</b>	<b>61</b>

# Regnskabspraksis

## *Accounting Policies*

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Netzaberg ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i EUR.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

### Basis of Preparation

The Annual Report of Netzaberg ApS for 2015 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.

Financial Statements for 2015 are presented in EUR.

### Recognition and measurement

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

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

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

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

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Omregning af fremmed valuta

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

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

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og

### Translation policies

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. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

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

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

### Income Statement

#### Revenue

Revenue from the sale of goods is recognised when the risks and rewards relating to the goods sold have been transferred to the purchaser, the revenue can be measured reliably and it is probable that the economic benefits relating to the sale will flow to the Company.

Services are recognised at the rate of completion of the service to which the contract relates by using the percentage-of-completion method, which means that revenue equals the selling price of the service completed for the year. This method is applied when total revenues and expenses in respect of the service and the stage of completion at



# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids-

the balance sheet date can be measured reliably, and it is probable that the economic benefits, including payments, will flow to the Company. The stage of completion is determined on the basis of the ratio between the expenses incurred and the total expected expenses of the service.

### Operating expenses

Operating expenses comprise the raw materials and consumables consumed to achieve revenue for the year.

### Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for Management and the administration of the Company..

### Financial income and expenses

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

### Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

## Balance Sheet

### Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and less any accumulated impairment losses.

Cost comprises the cost of acquisition and expenses directly related to the acquisition up until the time

## Regnskabspraksis *Accounting Policies*

punkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Udlejningsejendomme	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under EUR 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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.

when the asset is ready for use.

Depreciation based on cost reduced by any residual value is calculated on a straight-line basis over the expected useful lives of the assets, which are:

Production buildings	50 years
Other fixtures and fittings, tools and equipment	7 years

Depreciation period and residual value are re-assessed annually.

Assets costing less than EUR 12,800 are expensed in the year of acquisition.

### **Receivables**

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

### **Prepayments**

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

### **Current tax receivables and liabilities**

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 on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Finansielle gældsforpligtelser

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

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### Financial debts

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

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

### Deferred income

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

### Cash Flow Statement

The cash flow statement shows the Company's cash flows for the year broken down by operating, investing and financing activities, changes for the year in cash and cash equivalents as well as the Company's cash and cash equivalents at the beginning and end of the year.

### Cash flows from operating activities

Cash flows from operating activities are calculated as the net profit/loss for the year adjusted for changes in working capital and non-cash operating items such as depreciation, amortisation and impairment losses, and provisions. Working capital comprises current assets less short-term debt excluding items included in cash and cash equivalents.

# **Regnskabspraksis**

## ***Accounting Policies***

### **Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

### **Likvider**

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

### **Cash flows from investing activities**

Cash flows from investing activities comprise cash flows from acquisitions and disposals of intangible assets, property, plant and equipment as well as fixed asset investments.

### **Cash flows from financing activities**

Cash flows from financing activities comprise cash flows from the raising and repayment of long-term debt as well as payments to and from shareholders.

### **Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents comprise "Cash at bank and in hand".

The cash flow statement cannot be immediately derived from the published financial records.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Hoved- og nøgletal

#### Forklaring af nøgletal

Bruttomargin

*Gross margin*

Overskudsgrad

*Profit margin*

Afkastningsgrad

*Return on assets*

Soliditetsgrad

*Solvency ratio*

Forrentning af egenkapital

*Return on equity*

### Financial Highlights

#### Explanation of financial ratios

$$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\frac{\text{Gross profit} \times 100}{\text{Revenue}}$$

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\frac{\text{Profit before financials} \times 100}{\text{Revenue}}$$

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

$$\frac{\text{Profit before financials} \times 100}{\text{Total assets}}$$

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

$$\frac{\text{Equity at year end} \times 100}{\text{Total assets at year end}}$$

$$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

$$\frac{\text{Net profit for the year} \times 100}{\text{Average equity}}$$