

Aberdeen Property Copenhagen Alpha ApS

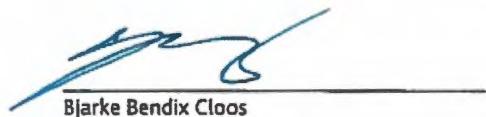
c/o Aberdeen Asset Management Denmark A/S
Strandvejen 58, 2
2900 Hellerup

CVR-nr. 29 53 73 99
CVR no 29 53 73 99

Årsrapport for 2016/17
Annual report for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selska-
bets ordinære generalforsamling den 5. marts
2018

*Adopted at the annual general meeting on March 5,
2018*



Bjarke Bendix Cloos

Dirigent
Chairman

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side Page
Påtegninger Statements	
Ledelsespåtegning <i>Statement by management on the annual report</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	2
Ledelsesberetning Management's review	
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	7
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	8
Årsregnskab Financial statements	
Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017 <i>Income statement</i> <i>1 October 2016 - 30 September 2017</i>	9
Balance 30. september 2017 <i>Balance sheet at 30 September 2017</i>	10
Noter til årsrapporten <i>Notes to the annual report</i>	13
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	18

Disclaimer

The English part of this parallel document in Danish and English is an unofficial translation of the original Danish text.
In the event of disputes or misunderstandings arising from the interpretation of the translation, the Danish language version shall prevail.

Ledelsespåtegning

Statement by management on the annual report

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Aberdeen Property Copenhagen Alpha ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

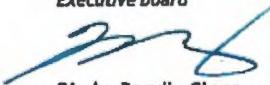
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

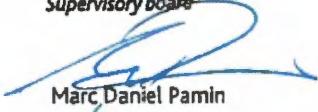
Hellerup, den 5. marts 2018
Copenhagen, 5 March 2018

Direktion
Executive board



Bjarke Bendix Cloos
direktør
director

Bestyrelse
Supervisory board



Marc Daniel Pamin
formand
chairman


Troels Brøndum Andersen

Bjarke Bendix Cloos


Tine Elisabet Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Til kapitalejeren i Aberdeen Property Copenhagen Alpha ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aberdeen Property Copenhagen Alpha ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

To the shareholder of Aberdeen Property Copenhagen Alpha ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Aberdeen Property Copenhagen Alpha ApS for the financial year 1 October 2016 - 30 September 2017, which comprise income statement, balance sheet, notes and summary of significant accounting policies. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 30 September 2017 and of the results of the company's operations for the financial year 1 October 2016 - 30 September 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We are independent of the company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Management's responsibilities 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.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless management either intends to liquidate the company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejl-information i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Statement on management's review

Management is responsible for management's review.

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

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

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

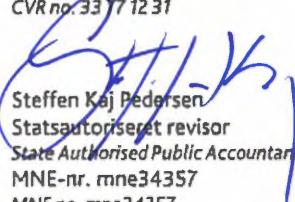
Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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

Hellerup, den 5. marts 2018
Hellerup, 5 March 2018

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31
CVR no. 33 77 12 31


Steffen Kaj Pedersen
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-nr. mne34357
MNE no. mne34357

Selskabsoplysninger

Company details

Selskabet *The company*

Aberdeen Property Copenhagen Alpha ApS
c/o Aberdeen Asset Management Denmark A/S
Strandvejen 58, 2
2900 Hellerup

CVR-nr.:	29 53 73 99
CVR no.:	29 53 73 99
Regnskabsperiode:	1. oktober - 30. september
<i>Reporting period:</i>	<i>1 October - 30 September</i>
Hjemsted:	Gentofte
<i>Domicile:</i>	<i>Gentofte</i>

Bestyrelse *Supervisory board*

Marc Daniel Parmin, formand (chairman)
Bjarke Bendix Cloos
Tine Elisabet Larsen
Troels Brøndum Andersen

Direktion *Executive board*

Bjarke Bendix Cloos, direktør (director)

Revision *Auditors*

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning *Management's review*

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået af udlejning og administration af en dansk investeringsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 9.454.983, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 102.356.547.

Usikkerhed ved Indregning og måling

Ledelsen skal gøre opmærksom på, at der som følge af det nuværende usikre ejendomsmarked er en usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af og dermed med indregningen og målingen i årsregnskabet pr. 30. september 2017.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom på DKK 203.270.000 er i overensstemmelse med en uafhængig valuarrapport fra et internationalt anerkendt valuarfirma, udfærdiget pr. 30. september 2017.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Business activities

The Company's activity has during the accounting year comprised in the rental management of a Danish investment property.

Business review

The Company's income statement for the year ended 30 September shows a profit of DKK 9.454.983, and the balance sheet at 30 September 2017 shows equity of DKK 102.356.547.

Uncertainty relating to recognition and measurement

Management must draw the attention to the fact that, due to the present uncertain property market, there is an uncertainty related to the value assesment and thereby to the recognition and measurement in the report as 30 september 2017.

The valuation of the Company's investment property of DKK 203.270.000 is in accordance with an independent valuation report from an internationally recognized firm of chartered surveyors, prepared as of 30 september 2017.

Significant events occurring after end of reporting period

No events have occurred after the balance sheet date which could significantly affect the company's financial position.

Resultatopgørelse

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Income statement

1 October 2016 - 30 September 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Huslejeindtægter <i>Rental income</i>		13.843.700	13.944.384
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-1.521.678	-1.459.241
Bruttoresultat <i>Gross profit</i>		12.322.022	12.485.143
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer <i>Profit/loss from ordinary operating activities before gains/losses from fair value adjustments</i>		12.322.022	12.485.143
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		50.557	3.561.586
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		12.372.579	16.046.729
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	1	3.350.164	3.060.558
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>	2	-3.594.901	-7.373.346
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		12.127.842	11.733.941
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	3	-2.672.859	-2.581.458
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		9.454.983	9.152.483
Resultatdisponering <i>Distribution of profit</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		9.454.983	9.152.483
		9.454.983	9.152.483

Balance 30. september 2017
Balance sheet at 30 September 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktiver <i>Assets</i>			
Investeringejendomme <i>Investment properties</i>	4	203.270.000	201.750.000
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible assets</i>		<u>203.270.000</u>	<u>201.750.000</u>
Anlægsaktiver i alt <i>Fixed assets total</i>		<u>203.270.000</u>	<u>201.750.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from subsidiaries</i>		70.104.769	56.933.117
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		61.533	2.290.256
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		0	37.367
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		<u>70.166.302</u>	<u>59.260.740</u>
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		0	<u>14.353.426</u>
Omsætningsaktiver i alt <i>Current assets total</i>		<u>70.166.302</u>	<u>73.614.166</u>
Aktiver i alt <i>Assets total</i>		<u>273.436.302</u>	<u>275.364.166</u>

Balance 30. september 2017
Balance sheet at 30 September 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Passiver <i>Liabilities and equity</i>			
Virksomhedskapital		135.000	135.000
Share capital			
Overført resultat		102.221.547	92.766.562
Retained earnings	5	_____	_____
Egenkapital		102.356.547	92.901.562
Equity			
Hensættelse til udskudt skat		9.286.781	8.966.998
Provision for deferred tax		_____	_____
Hensatte forpligtelser i alt		9.286.781	8.966.998
Provisions total			
Gæld til realkreditinstitutter		79.534.876	0
Mortgage loans			
Gæld til tilknyttede virksomheder		61.100.000	60.280.333
Payables to subsidiaries			
Selskabsskat		2.353.076	0
Corporation tax			
Anden gæld		15.755.860	15.538.508
Other payables	6	_____	_____
Langfristede gældsforpligtelser		158.743.812	75.818.841
Long-term debt			

Balance 30. september 2017 (Fortsat)
Balance sheet at 30 September 2017 (Continued)

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Passiver <i>Liabilities and equity</i>			
Kortfristet del af langfristede gældsforspligtelser <i>Short-term part of long-term debt</i>	6	54.432	0
Banker <i>Banks</i>		0	94.914.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		322.250	103.383
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		1.756.460	1.756.462
Anden gæld <i>Other payables</i>		916.020	902.420
Kortfristede gældsforspligtelser <i>Short-term debt</i>		<u>3.049.162</u>	<u>97.676.765</u>
Gældsforspligtelser i alt <i>Debt total</i>		<u>161.792.974</u>	<u>173.495.606</u>
Passiver i alt <i>Liabilities and equity total</i>		<u>273.436.302</u>	<u>275.364.166</u>
Eventualposter m.v. <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	8		

Noter til årsrapporten
Notes to the annual report

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
1 Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder <i>Interest received from subsidiaries</i>	3.286.196	3.060.558
Valutakursgevinster <i>Exchange gains</i>	63.968	0
	<u>3.350.164</u>	<u>3.060.558</u>
2 Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder <i>Financial expenses, subsidiaries</i>	2.820.000	2.820.333
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	774.901	4.553.013
	<u>3.594.901</u>	<u>7.373.346</u>
3 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	2.353.076	1.756.458
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	319.783	825.000
	<u>2.672.859</u>	<u>2.581.458</u>

Noter til årsrapporten
Notes to the annual report

4 Aktiver der måles til dagsværdi
Assets measured at fair value

	<i>Investeringsejendomme</i>
Kostpris 1. oktober 2016 <i>Cost at 1 October 2016</i>	191.863.344
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	1.469.444
Kostpris 30. september 2017 <i>Cost at 30 September 2017</i>	<u>193.332.788</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2016 <i>Revaluations at 1 October 2016</i>	9.886.656
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	50.556
Værdireguleringer 30. september 2017 <i>Revaluations at 30 September 2017</i>	<u>9.937.212</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017 <i>Carrying amount at 30 September 2017</i>	<u>203.270.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Dagsværdien af investeringsejendommen er blevet vurderet af et uafhændigt valuarfirma pr. 30. september 2017.

The fair value of investment properties has been assessed by an independent assessor firm at 30. September 2017.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

The fair value of investment properties has been assessed calculated on the following assumptions:

Tomgangslejen er fastlagt til 0% af lejeindtægterne.

Rent for vacancies has been determined at 0% of rentals.

Driftsomkostningerne udgør mellem 3,5% og 4,0% af lejeindtægterne.

Operating expenses total between 3,5% and 4,0% of rentals.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 3,0% og 3,5% af lejeindtægterne.

Maintenance costs total between 3,0% and 3,5% of rentals.

Afkastkrav, 5,80%

Rate of return 5,80%

Noter til årsrapporten

Notes to the annual report

4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat) Assets measured at fair value (Continued)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringejendommene

Sensitivity in determination of fair value of investment properties

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,80%.

An individually determined required rate of return of 5,80% has been applied in the market value assessment at 30 september 2017.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav Changes in average required rate of return	-0,10%	Basis	0,10 %
	-0,10 %	Base	0,10 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent Rate of return	5,70	5,80	5,90
Dagsværdi Fair value	199.765.345	203.270.000	206.774.655
Ændring i dagsværdi Change in fair value	-3.504.655	0	3.504.655

Noter til årsrapporten
Notes to the annual report

5 Egenkapital
Equity

	Virksomheds-		
	kapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
Egenkapital 1. oktober 2016 <i>Equity at 1 October 2016</i>	135.000	92.766.564	92.901.564
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	9.454.983	9.454.983
Egenkapital 30. september 2017 <i>Equity at 30 September 2017</i>	135.000	102.221.547	102.356.547

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.

6 Langfristede gældsforspligtelser
Long term debt

	Gæld			
	Gæld	30. september	Afdrag	Restgæld
	1. oktober 2016	2017	næste år	efter 5 år
	<i>Debt</i>	<i>at 1 October 2016</i>	<i>Debt</i>	<i>Payment</i>
			<i>within 1 year</i>	<i>after 5 years</i>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	94.914.500	79.589.308	54.432	79.317.520
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to subsidiaries</i>	60.280.333	61.100.000	0	61.100.000
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>	0	2.353.076	0	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	15.538.508	15.755.860	0	15.755.860
	170.733.341	158.798.244	54.432	156.173.380

Noter til årsrapporten *Notes to the annual report*

7 Eventualposter m.v. *Contingent assets, liabilities and other financial obligations*

Eventualforpligtelser *Contingent liabilities*

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.
The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the group's jointly taxed income.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser *Charges and securities*

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 79.535 er der stillet sikkerhed i selskabets ejendom som pr. 30. september 2017 har en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 203.270.
Derudover er der et andet pantebrev på t.kr. 400.
*For collateral for mortgage debt of t.DKK. 79,535 security has been provided in the company's property as per 30 September 2017 has a carrying amount of t.DKK. 203,270.
In addition, there is a second mortgage letter of t.DKK 400.*

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Årsrapporten for Aberdeen Property Copenhagen Alpha ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i DKK.

Generelt om Indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

The annual report of Aberdeen Property Copenhagen Alpha ApS for 2016/17 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected provisions as regards larger entities.

The accounting policies applied are consistent with those of last year.

The annual report for 2016/17 is presented in DKK.

Basis of recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including amortisation, depreciation and impairment losses, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the company's 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 from the company's and the value of the liability can be measured reliably.

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. On subsequent recognition, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost using the effective interest method. Amortised cost is calculated as the historic cost less any instalments and plus/less the accumulated amortisation of the difference between the cost and the nominal amount.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

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

On recognition and measurement, allowance is made for predictable losses and risks which occur before the annual report are presented and which confirm or invalidate matters existing at the balance sheet date.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Eventuel tomtgang på lejemål indregnes ikke. Lejernes a'conto indbetalinger til fælles drifts- og forbrugskostninger indgår ikke i indtægterne, men indregnes i balancen under anden gæld.

Income statement

Rental income

Rental income is recognized in the income statement as earned. Idle leases, if any, are not recognized. Payments on account from tenants for common operational and usage costs are not comprised in the revenue but recognized as other payables.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt honorarer til rådgivere og konsulenter.

Other external expenses

Other external expenses include expenses related to administration as well as fees to advisors and consultants.

Værdiregulering af investeringejendomme

Værdiregulering af investeringejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringejendomme og tilhørende gæld.

Value adjustments of investment properties

Value adjustments of investment property comprise the year's changes in the fair value of investment property and relating payables.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer samt andre finansielle omkostninger og gebyrer.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year. Net financials include interest income and expenses, financial expenses in respect of realised and unrealised exchange adjustments as well as other financial expenses and charges.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterne direkte i egenkapitalen.

Tax on profit/loss for the year

Tax for the year, which comprises the current tax charge for the year and changes in the deferred tax charge, including changes arising from changes in tax rates, is recognised in the income statement as regards the portion that relates to entries directly in equity.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30 september vurderet af et uafhængigt valuarfirma.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Balance sheet

Investment properties

Investment properties comprises investments in land and buildings for purposes of gaining a return on the invested capital in the form of regular operating income and/or capital gains on resale.

On acquisition, investment properties is measured at cost, comprising the purchase price, including purchase costs.

The cost of self-erected investment properties comprises the purchase price and any costs directly attributable to the acquisition, including purchase costs and indirect expenses relating to labour, materials, components and sub-suppliers, until such time as the asset is available for use.

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

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

The fair value of investment properties has been assessed by an independent assessor firm at 30 september.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende ejendomsskat.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Selskabsskat og udskudt skat

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedesovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have affekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

Prepayments

Prepayments comprise costs incurred concerning property tax.

Provisions

Provisions are recognised when as a result of a past event the company's has a legal or constructive obligation and it is probable that economic benefits must be given up to settle the obligation.

Income tax and deferred tax

Deferred tax is recognised in respect of all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised in respect of temporary differences concerning goodwill not deductible for tax purpose and other items - apart from business acquisitions - where temporary differences have arisen at the time of acquisition without affecting the profit for the year or the taxable income.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende ejendomsskat.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Selskabsskat og udskudt skat

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skatteræssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke skatteræssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedesovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have affekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

Prepayments

Prepayments comprise costs incurred concerning property tax.

Provisions

Provisions are recognised when as a result of a past event the company's has a legal or constructive obligation and it is probable that economic benefits must be given up to settle the obligation.

Income tax and deferred tax

Deferred tax is recognised in respect of all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised in respect of temporary differences concerning goodwill not deductible for tax purpose and other items - apart from business acquisitions - where temporary differences have arisen at the time of acquisition without affecting the profit for the year or the taxable income.