

Tysk Ejendomsselskab A/S

Sankt Annæ Plads 13, 1250 København K


CVR-nr. / CVR no. 29 79 54 01

Årsrapport for 2016

Annual report for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. *6/4-17*
This annual report has been adopted at the
company's annual general meeting on

Dirigent / Chairman of the meeting



Selskabsoplysninger m.v. Company information etc.	3
Ledelsespåtegning Statement of the Board of Directors and Executive Board on the annual report	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	5 - 9
Ledelsesberetning Management's review	10 - 13
Resultatopgørelse Income statement	14
Balance Balance sheet	15 - 16
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	17
Noter Notes	18 - 28

Selskabet

The company

Tysk Ejendomsselskab A/S
Sankt Annæ Plads 13
1250 København K
Telefon / Tel.: 45 47 50 42
Hjemsted / Registered office: København
CVR-nr. / CVR no.: 29 79 54 01
Regnskabsår / Financial year: 01.01 - 31.12

Direktion

Executive Board

Søren Gjelstrup

Bestyrelse

Board Of Directors

Ib Jansholt
Søren Normann
Søren Gjelstrup

Revision

Auditors

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Statement of the Board of Directors and Executive Board on the annual report

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Tysk Ejendomsselskab A/S.

We have on this day presented the annual report for the financial year 01.01.16 - 31.12.16 for Tysk Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the the company's assets, liabilities and financial position as at 31.12.16 and of the results of the the company's activities for the financial year 01.01.16 - 31.12.16.

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

We believe that the management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The annual report is submitted for adoption by the general meeting.

København K, den 22. marts 2017
Copenhagen, March 22, 2017

Direktionen
Executive Board



Søren Gjelstrup

Bestyrelsen
Board Of Directors



Ib Jansholt
Formand / Chairman



Søren Normann



Søren Gjelstrup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejeren i Tysk Ejendomsselskab A/S

To the Shareholder of Tysk Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tysk Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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.

Opinion

We have audited the financial statements of Tysk Ejendomsselskab A/S for the financial year 01.01.16 - 31.12.16, which comprise the income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, inclusive of accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with Danish Financial Statements Act

In our opinion the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31.12.16 and of the results of the company's operations for the financial year 01.01.16 - 31.12.16 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing 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

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 1, som beskriver usikkerheden om indregning og måling af ejendomme.

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,

Supplementary information regarding matters in the financial statements

Without modifying our opinion, we draw attention to Note 1, which describes the uncertainty concerning recognition and measurement of the properties.

Management's responsibility for the financial statements

The Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act. Furthermore the Management is responsible for the internal control as the 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 International Standards on Auditing and the additional

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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

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 International Standards on Auditing and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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.
- 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.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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.

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.

København, den 22. marts 2017
Copenhagen, March 22, 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. / CVR no 32 89 54 68

Jan Robert Molin

Statsaut. revisor
State Authorized Public Accountant

Statement regarding the 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.

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 Statement Acts. We did not identify any material misstatement of management's review.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af beboelse og erhvervsjendomme i Tyskland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på EUR 984.694 mod EUR 1.036.204 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på EUR 6.739.575.

De realiserede indtægter udviste t.EUR 695, hvilket modsvarer et fald på 20% over 2016. Faldet kan henføres til salg af ejendommen i Berlin. Den underliggende leje steg med knap 3% hvilket er tilfredsstillende.

Driftsudgifterne er på niveau med det forventede. De samlede omkostninger er imidlertid påvirket negativt af omkostninger ved ejendomshandler samt delvis indfrielse af swap i forbindelse med låneindfrielse efter salget af ejendommen i Berlin.

Investeringerne i 2016 relaterer sig overvejende til renovering af ejendommen beliggende Tevernstrasse 7 i Düsseldorf. De samlede investeringer udgjorde ca. t.EUR 68, samt naturligvis købet af Driburger Strasse 4, Düsseldorf, hvilket beløber sig til ca. t.EUR 1.090.

Primary activities

The company's main activity is the rental of residential and commercial properties in Germany.

Development in activities and financial affairs

The income statement for the period 01.01.16 - 31.12.16 shows a profit/loss of EUR 984,694 against EUR 1,036,204 for the period 01.01.15 - 31.12.15. The balance sheet shows equity of EUR 6,739,575.

The actual income of the year amounts to EUR 695k, which is a decrease of 20.0 % compared to 2015. The decrease of income is due to the sale of the Berlin property. The rent income adjusted for missing rent income due to the sale of the Berlin property shows an increase of rent income of approx. 3.0%, which the management finds satisfactory.

The operating expenses were according to the expected level. The total level of operating expenses is negatively affected by costs in relation to the sale of the Berlin property and due to the partial repayment of SWAP in connection to repayment on loans after the sale of the Berlin property.

Capital expenditure amounts to approx. EUR 68k and relates primarily to renovation of Tevernstrasse 7, Düsseldorf and the purchase of Driburger Strasse 4, Düsseldorf which amounts to EUR 1,090 k.

Ejendommenes administration er forløbet tilfredsstillende. Vi ser imidlertid nu tendens til lidt stigende omkostninger ikke mindst i forbindelse med lejerudskiftning. De politiske stramninger der skal tilgodese lejere begynder at mærkes svagt.

The administration of the properties in 2016 has been satisfactory. Currently there is an increasing trend in relation to costs in general, not least in relation to tenant changes. The German political clamp-downs in order to favor tenants have started to have a slight impact.

Ejendomsmarkedet i de byer hvori selskabet ejer ejendomme har også i 2016 udviklet sig positivt på baggrund af såvel stigende nyudlejningspriser som lave renter.

The property market in the cities where the company holds properties has also in 2016 developed in a positive manner due to increasing re-letting rents and low interest rates.

Det viste sig vanskeligt at geninvestere en del af salgsprovenuet fra ejendommen i Berlin. Salgsprovenuet er i 2016 anvendt ved tilbagekøb af ca. 19% af selskabets egne aktier, samt en mindre ejendom i Düsseldorf, som er erhvervet ultimo året. Årets geninvesteringer udgør ca. t.EUR 2.500, hvorved selskabet pr. 31.12.2016 har en overskudslikviditet på ca. t.EUR 1.000.

Reinvestments of the sales proceed of the Berlin property was difficult. The company purchased in 2016 approx. 19% of the company's shares and a small property in Düsseldorf. The reinvestments in 2016 amounts to EUR 2,500k which is why the company has excess liquidity of approx. EUR 1,000k.

Selskabets ejendomme er i 2016 optaget til et normaliseret afkastkrav på 4,57% og en lejefaktor på 18,6X. Det modsvarer en m2-pris på EUR 1.990/m2. Værdiansættelsesmetoden er uændret i forhold til tidligere og medfører en værdiregulering på t.EUR 884 for året.

The properties of the Company are recognized based on an average market value rate of return of 4.57% and a rent factor of 18.6X. This represents a m2 price of EUR 1.990 per m2. The valuation method is applied consistently with previous years and results in fair value adjustment of investment properties of EUR 884k in 2016.

Den højere værdiansættelse for 2016 er sammensat af højere leje med knap 3%, investeringer med 0,5% og lavere afkastkrav ca. 6%. Det lavere afkastkrav er på linie med den generelle udvikling i Tyskland for 2016.

The valuation is based on an increase of rent income by approx. 3%, capital expenditure of 0.5% and a decrease of rate of return by approx. 6%. The decrease of rate of return is consistent in relation to the general trend in 2016 for Germany.

Egenkapitalen er ultimo 2016 opgjort til t.EUR 6.740, hvoraf t.EUR 1.408 udgør egne kapitalandele, hvilket modsvarer en indre værdi for aktien på 3,10 DKK/aktie. I forhold til ultimo 2015 er det en stigning på ca. 15%.

Equity for 2016 amounts to EUR 6,740k of which EUR 1,408k consists of treasury shares and represents a net asset value of DKK 3.10 per share and an increase of approx. 15% compared to last year.

Boligprisudviklingen i Tyskland er fortsat solidt, hvilket er understøttet af lave renter og stor tysk konkurrenceevne. Med forventning om at det forbliver uændret forventes en stigning i den indre værdi på 5-10% for 2017.

The development of the German real estate market has continued to be robust, which is supported of low interest rates and a strong competitive position. The management expects a flat trend in the coming year which affects the net asset value with an expected increase of 5-10 % for 2017.

Selskabet har indgået aftale med den developer, der i princippet var ved at købe et lille jordstykke i Frankfurt, om at han bygger de to nye ejerlejligheder til selskabet. Herved får vi yderligere anvendt ca. t.EUR 500 af selskabets overskudslikviditet på en god måde.

The company has entered into an agreement with a developer on building two brand new owner-occupied flats to the company. By this agreement the excess liquidity is expected to being brought down to approx. EUR 500k.

Der resterer imidlertid fortsat overskuds likviditet som også i år påtænkes tilbudt aktionærene i form af aktietilbagekøb. Samtidig holder vi vedvarende øje med investeringsmuligheder.

The share holders are intended the rest of the excess liquidity in order to offer option of share buy-back. Furthermore the management continues it's look out for investment opportunities.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Subsequent events

No important events have occurred after the end of the financial year.

Egne kapitalandele**Treasury shares**

Egne kapitalandele består af:

Treasury shares consists of:

	Købs- /salgspris EUR Cost-/Salesprice EUR	Antal Quantity	Nominal værdi EUR Nominal value EUR	Procent af kapital Percent of capital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.16		0	0	0%
Holding of treasury shares as at 01.01.16				
Årets tilgang Additions during the year	1.407.590	523.268	523.268	19%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.16			523.268	19%
Total as at 31.12.16				

Erhvervelsen af egne kapitalandele er sket med henblik på annullering.

The purchase of own shares is in preparation for cancellation.

Resultatopgørelse

Income statement

Note	2016 EUR	2015 EUR
Lejeindtægter Revenue	694.699	829.863
Ejendomsomkostninger Property costs	-130.054	-185.780
Andre eksterne omkostninger Other external expenses	-68.615	-74.241
Bruttofortjeneste Gross profit	496.030	569.842
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustment of investment properties	919.588	1.981.239
Resultat af primær drift Operating profit/loss	1.415.618	2.551.081
Finansielle indtægter Financial income	0	28.785
Finansielle omkostninger Financial expenses	-178.100	-1.304.496
Resultat før skat Profit/loss before tax	1.237.518	1.275.370
Skat af årets resultat Tax on profit or loss for the year	-252.824	-239.166
Årets resultat Profit/loss for the year	984.694	1.036.204
 Forslag til resultatdisponering Proposed appropriation account		
Overført resultat Retained earnings	984.694	1.036.204
I alt Total	984.694	1.036.204

		31.12.16	31.12.15
		EUR	EUR
AKTIVER			
ASSETS			
Note			
	Investeringsejendomme Investment properties	12.661.172	16.643.673
2	Materielle anlægsaktiver i alt Total property, plant and equipment	12.661.172	16.643.673
	Anlægsaktiver i alt Total non-current assets	12.661.172	16.643.673
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables	23.762	20.047
	Tilgodehavender i alt Total receivables	23.762	20.047
	Likvide beholdninger Cash	1.262.397	280.582
	Omsætningsaktiver i alt Total current assets	1.286.159	300.629
	Aktiver i alt Total assets	13.947.331	16.944.302

PASSIVER EQUITY AND LIABILITIES		31.12.16	31.12.15
Note		EUR	EUR
	Selskabskapital Contributed capital	2.690.906	2.690.906
	Overført resultat Retained earnings	4.048.669	4.548.449
	Egenkapital i alt Total equity	6.739.575	7.239.355
	Hensættelser til udskudt skat Provisions for deferred tax	802.371	563.650
	Hensatte forpligtelser i alt Total provisions	802.371	563.650
3	Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	6.133.773	8.942.016
	Langfristede gældsforpligtelser i alt Total long-term payables	6.133.773	8.942.016
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Short-term portion of long-term payables	60.000	0
	Anden gæld Other payables	203.980	199.281
	Periodeafgrænsningsposter Deferred income	7.632	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt Total short-term payables	271.612	199.281
	Gældsforpligtelser i alt Total payables	6.405.385	9.141.297
	Passiver i alt Total equity and liabilities	13.947.331	16.944.302
4	Afledte finansielle instrumenter Derivative financial instruments		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Charges and security		

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

Beløb i EUR Figures in EUR	Selskabskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15 Statement of changes in equity for 01.01.15 - 31.12.15		
Saldo pr. 01.01.15 Balance as at 01.01.15	2.690.906	2.709.296
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter Fair value adjustment of hedging instruments	0	947.433
Skat af egenkapitalbevægelser Tax on changes in equity	0	-144.484
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	1.036.204
Saldo pr. 31.12.15 Balance as at 31.12.15	2.690.906	4.548.449
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16 Statement of changes in equity for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16 Balance as at 01.01.16	2.690.906	4.548.449
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter Fair value adjustment of hedging instruments	0	-90.987
Køb af egne kapitalandele Purchase of treasury shares	0	-1.407.590
Skat af egenkapitalbevægelser Tax on changes in equity	0	14.103
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	984.694
Saldo pr. 31.12.16 Balance as at 31.12.16	2.690.906	4.048.669

1. Usikkerhed ved indregning og måling
Uncertainty concerning recognition and measurement

I årsregnskabet for 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi afvige herfra. Der er ved fastlæggelsen af markedsværdien anvendt en afkastprocent på mellem 4,25% og 4,75%. Afkastprocenten er fastsat ud fra en normaliseret ejendomsdrift, samt hensyntagen til længden af ejendommenes lejemål. Der er ikke ved værdiansættelsen taget højde for eventuelle ændringer af lejen.

In the financial statements for 2016, it is important to note the following uncertainty as regards recognition and measurement as it has had a significant influence on the assets and liabilities recognised in the financial statements:

The company measures investment properties at fair value and has based the fair value on a return-based model. This estimate means that the properties market value can differ. For the determination of the market value a rate of return between 4.25% and 4.75% is used. The rate of return is determined based on a normalized property operation, as well as consideration of the length of the property lease. Any changes of rent is not valued in the estimation.

2. Materielle anlægsaktiver
Property, plant and equipment

Beløb i EUR Figures in EUR	Investeringsejen- domme Investment properties
Kostpris pr. 01.01.16 Cost as at 01.01.16	12.397.672
Tilgang i året Additions during the year	1.158.455
Afgang i året Disposals during the year	-3.673.073
Kostpris pr. 31.12.16 Cost as at 31.12.16	9.883.054
Opskrivninger pr. 01.01.16 Revaluations as at 01.01.16	4.246.001
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver Reversal of revaluations of disposed assets	-2.351.927
Opskrivninger i året Revaluations during the year	884.044
Opskrivninger pr. 31.12.16 Revaluations as at 31.12.16	2.778.118
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16 Carrying amount as at 31.12.16	12.661.172
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.16 Carrying amount in the balance sheet if revaluation to fair value had not been carried out as at 31.12.16	9.812.268

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.EUR 579 og et gennemsnitligt afkastkrav på 4,57%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende

The company uses the return-based model to determine the fair value of the investment property.

Determination of fair value is based on an expected normalised operating profit of EUR 579k and an average required return of 4.57%. The required return is determined taking into consideration the location, age, state of repair and occupancy rate of the property, including terms and conditions in leases.

At the balance sheet date, 100% of the property's total floor space have been leased. Operating expenses are estimated based on the costs expected to be incurred for operating the investment property in a normal year, including costs of repair and maintenance to maintain the property in its present state of repair.

vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

No external valuer has been appointed to determine the fair value of the investment property.

3. Langfristede gældsforpligtelser Longterm payables

Beløb i EUR Figures in EUR	Afdrag første år Repayment first year	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years	Gæld i alt 31.12.16 Total payables at 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15 Total payables at 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	60.000	5.949.957	6.193.773	8.942.016
I alt Total	60.000	5.949.957	6.193.773	8.942.016

4. Afledte finansielle instrumenter Derivative financial instruments

Bestyrelsen fastsætter rammerne for indgåelse af kontrakter om afledte finansielle instrumenter. Virksomheden indgår alene kontrakter med det formål at sikre de fremtidige betalingsstrømme vedrørende rente af kreditforeningslån.

Der er således indgået renteswap, hvor ca. 2/3 af variabelt forrentede kreditforeningslån, svarende til t.EUR 1.491, er sikret til en fast rente frem til 30.06.2025.

Der indgås kun renteswap med modparter (danske kreditinstitutter), som har en god kreditrating fra et anerkendt kreditratingbureau.

The Board of Directors lays down the framework for the conclusion of contracts for derivative financial instruments. The enterprise concludes contracts for the sole purpose of hedging cash flow regarding interest of mortgage loans.

An interest rate swap has been entered for approx. 2/3 of all floating rate mortgage loans which amounts to EUR 1,491k. The interest rate swap is hedged to a fixed rate of interest until June 30, 2025.

Forward interest rate swaps are only concluded with counterparties (Danish credit institutions) with a good credit score from a reputable credit rating agency.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Charges and security

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter EUR 6.786.000 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør EUR 12.661.171.

Investment properties with a carrying amount of EUR 6,786,000 have been provided as security for mortgage debt of EUR 12,661,171.

6. Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

GENERAL

The annual report is presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act (*Årsregnskabsloven*) for enterprises in reporting class B with application of provisions for reporting class C medium-sized.

The accounting policies have been applied consistently with previous years.

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 depreciation, amortisation, impairment losses and write-downs, 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, and the value of such assets can be measured reliably. Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from the company, and the value of such liabilities can be measured reliably. On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i EURO.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

measured as described for each item below.

On recognition and measurement, account is taken of foreseeable losses and risks arising before the date at which the annual report is presented and proving or disproving matters arising on or before the balance sheet date.

CURRENCY

The annual report is presented in EURO.

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated using the exchange rates applicable at the transaction date. Exchange rate differences between the exchange rate applicable at the transaction date and the exchange rate at the date of payment are recognised in the income statement as a financial item. Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated using the exchange rates applicable at the balance sheet date. The difference between the exchange rate applicable at the balance sheet date and at the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the latest annual report is recognised under financial income or expenses in the income statement. Fixed assets and other non-monetary assets acquired in foreign currencies are translated using historical exchange rates.

DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

On initial recognition, derivative financial instruments are measured at cost. Subsequently, they are measured at fair value and recognised under other receivables and other payables,

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

respectively.

Fair value adjustment of derivative financial instruments classified as and meeting the criteria for hedging future cash flows (cash flow hedging) are recognised in equity. In the event that the hedged transaction results in the recognition of an asset or a liability, the accumulated fair value adjustment of the hedging instrument, which was previously recognised in equity, will be included in the cost of the asset or the liability. In the event that the hedged transaction results in the recognition of an income or an expense, the accumulated fair value adjustment of the hedging instrument, which was previously recognised in equity, will be recognised together with the hedged income or expense.

If the hedged transaction is no longer expected to occur, the cash flow hedging treatment is discontinued, and the accumulated fair value adjustment of the hedging instrument is transferred to other net financials in the income statement. If the hedged transaction is still expected to occur, but the criteria for cash flow hedging are no longer met, the hedging treatment is discontinued, and the accumulated fair value adjustment of the hedging instrument remains in equity until the transaction occurs.

Fair value adjustments of derivative financial instruments that do not meet the criteria for hedge accounting treatment are recognised under other net financials in the income statement on an ongoing basis.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

INCOME STATEMENT**Gross profit**

Gross profit comprises rental income and property costs and other external expenses.

Rental income

Income from the rental of properties is recognised in the income statement for the relevant period. Rental income is measured at fair value and determined exclusive of VAT and discounts.

Property costs

Property costs comprise costs relating to property management, including repair and maintenance costs, real property taxes, insurance, overhead costs and other costs.

Other external expenses

Other external expenses comprise costs relating to distribution, sales and advertising and administration, premises and bad debts to the extent that these do not exceed normal write-downs.

Depreciation, amortisation and impairment losses

Investment properties are not depreciated.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**Dagsværdiregulering af investerings-
ejendomme**

Under dagsværdiregulering af investerings-
ejendomme indregnes urealiserede værdiregu-
leringer af investeringsejendomme samt
realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes
renteindtægter og renteomkostninger, valu-
takursgevinster og -tab ved transaktioner i
fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger
vedrørende finansielle forpligtelser indregnes
løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i
resultatopgørelsen som skat af årets resultat
med den del, der kan henføres til årets resultat,
og direkte i egenkapitalen med den del, der kan
henføres til poster indregnet direkte i egenkapi-
talen.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i
grunde og bygninger med det formål at opnå af-
kast af den investerede kapital i form af løbende
driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investe-
ringsejendomme indregnes på erhvervelsestids-
punktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaf-
elsesprisen med tillæg af omkostninger direkte

**Fair value adjustment of investment
properties**

Unrealised value adjustments of investment
properties and realised gains and losses on the
sale of assets are recognised in the fair value
adjustment of investment properties.

Other net financials

Interest income and interest expenses, foreign
exchange gains and losses on transactions
denominated in foreign currencies etc. are
recognised in other net financials.

Amortisation of capital losses and borrowing
costs relating to financial liabilities is recognised
on an ongoing basis as financial expenses.

Tax on profit/loss for the year

The current and deferred tax for the year is
recognised in the income statement as tax on
the profit/loss for the year with the portion
attributable to the profit/loss for the year, and
directly in equity with the portion attributable to
amounts recognised directly in equity.

BALANCE SHEET**Property, plant and equipment***Investment properties*

Investment properties comprise investments in
land and buildings for the purpose of earning a
return on such investments in the form of regular
operating income and capital gains on sale.
Investment properties are recognised at cost at
the date of acquisition. Cost comprises the
purchase price plus expenses resulting directly

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes di-

from the purchase until the asset is ready for use. Investment properties are subsequently measured at fair value with value adjustments in the income statement. The fair value is calculated by applying an individually determined discount rate to the capitalisation of a market-based operating income from the property. A valuer has not been used to determine the fair value.

Gains and losses on the disposal of property, plant and equipment are determined as the difference between the selling price, if any, less selling costs and the carrying amount at the date of disposal less any costs of disposal.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value, less write-downs for bad debts.

Write-downs for bad debts are determined based on an individual assessment of each receivable if there is no objective evidence of individual impairment of a receivable.

Cash

Cash includes deposits in bank accounts.

Equity

Acquisition costs and consideration for treasury shares as well as dividends therefrom are

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

rekte i egenkapitalen under overført resultat.

recognised directly in equity under retained earnings.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Current and deferred tax

Current tax payable and receivable is recognised in the balance sheet as tax computed on the basis of the taxable income for the year, adjusted for tax paid on account.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Deferred tax liabilities and tax assets are recognised on the basis of all temporary differences between the carrying amounts and tax bases of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is non-amortisable for tax purposes and other items where temporary differences, except for acquisitions, have arisen at the date of acquisition without affecting the net profit or loss for the year or the taxable income. In cases where the tax value can be determined according to different taxation rules, deferred tax is measured on the basis of management's intended use of the asset or settlement of the liability.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Deferred tax assets are recognised, following an assessment, at the expected realisable value through offsetting against deferred tax liabilities or elimination in tax on future earnings.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and at the tax rates which, according to the legislation in force at the balance sheet date, will be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lån-optagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Payables

Long-term payables are measured at cost at the time of contracting such liabilities (raising of the loan). The payables are subsequently measured at amortised cost where capital losses and loan expenses are recognised in the income statement as a financial expense over the term of the payable on the basis of the calculated effective interest rate in force at the time of contracting the liability.

Short-term payables are measured at amortised cost, normally corresponding to the nominal value of such payables.

Deferred income

Deferred income under liabilities comprises payments received in respect of income in subsequent financial years.