

GO Leonberg ApS

c/o TMF Denmark A/S
Bredgade 6, 1st floor
1260 Copenhagen, Denmark
CVR-nr. 29 93 26 03

Årsrapport

for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015
(12 måneder)
11. regnskabsår

Financial Statements

for the period 1 January 2015 - 31 December 2015
(12 months)
11th financial year

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. juli 2016
*Adopted at the Annual General Meeting of shareholders
on 8 July 2016*



Frederik Keil Bruhn

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 version shall prevail.

Indholdsfortegnelse

Contents

Oplysninger om selskabet <i>Company details</i>	1
Ledelsespåtegning <i>Statement by the Supervisory and Executive Boards on the Financial Statements</i>	2
Hoved- og nøgletal <i>Financial highlights</i>	3
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	4
Totalindkomstopgørelse <i>Statement of comprehensive income</i>	6
Balance <i>Statement of financial position</i>	7
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	10
Opgørelse af pengestrømme <i>Statement of cash flows</i>	11
Noter <i>Notes</i>	12

Oplysninger om selskabet

Company details

GO Leonberg ApS
c/o TMF Denmark A/S
Bredgade 6, 1st floor
1260 Copenhagen, Denmark

Bestyrelse

Supervisory Board

Dannie Wai, formand (Chairman)
Jochem van Rijn

Direktion

Executive Board

Dannie Wai
Jochem van Rijn

Anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalen eller 5% af stemmerne

Shareholders holding 5% or more of the share capital or the voting rights

Condor Real Estate Management EINS GmbH, Lyoner Str. 32, 60528 Frankfurt am Main, Germany

Dovemco Limited, Strati Myrivili 5, Strovolos, 2046 Nicosia, Cyprus

Ultimative moderselskab

Ultimate parent company

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Germany

Ledelsespåtegning

Statement by the Supervisory and Executive Boards on the Financial Statements

Bestyrelsen og direktionen har aflagt årsrapport for 2015. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

The Supervisory and Executive Boards have presented the Financial Statements for the year ended December 31, 2015. The Financial Statements were discussed and adopted on today's date.

Årsrapporten er aflagt i henhold til International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav til årsrapporter.

The Financial Statements have been presented in accordance with the International Financial Reporting Standards as adopted by the EU and Danish disclosure requirements for financial statements.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udførte regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling pr. 31 december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2015.

We consider the accounting policies used appropriate and the accounting estimates made reasonable. To the best of our belief, the Financial Statements include the information which is relevant for an assessment of the Company's financial position. Against this background, it is our opinion that the Financial Statements give a true and fair view of the Company's assets and liabilities, financial position at 31 December 2015, and results of operations and cash flow for the period ended 31 December 2015.

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

We believe that the management's review contains a fair review of the affairs and conditions referred to therein.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the Financial Statements be adopted by the Annual General Meeting of shareholders.

København, den 8. juli 2016
Copenhagen, 8 July 2016

Direktionen/Executive Board

.....
Dannie Wai

Bestyrelsen/Supervisory Board

.....
Dannie Wai
Formand/Chairman



.....
Jochem van Rijn



.....
Jochem van Rijn

Hoved- og nøgletal

Financial highlights

Selskabets udvikling i de seneste 5 år kan beskrives således.

5-year summary

	2015	2014	2013	06.04.-31.12.12	2011/12
Hovedtal (EUR)					
<i>Key figures (in EUR, except per share data)</i>					
Totalindkomstopgørelse					
<i>Statement of comprehensive income</i>					
Lejeindtægter	715,936	592,371	651,480	498,890	743,210
<i>Rental income</i>					
Bruttofortjeneste	526,966	489,716	526,880	414,684	691,946
<i>Gross profit</i>					
Resultat før finansielle poster (EBIT)	834,806	3,214,729	-153,090	475,646	-1,651,242
<i>Profit/loss before net financials (EBIT)</i>					
Finansielle poster	-466,379	-335,886	-311,840	-268,580	-554,764
<i>Net financials</i>					
Årets totalindkomst	376,480	2,870,717	-479,721	201,087	-2,214,575
<i>Total comprehensive income for the year</i>					
Balance					
<i>Statement of financial position</i>					
Balancesum	10,394,540	9,777,898	7,838,568	8,391,098	8,281,357
<i>Statement of financial position total</i>					
Egenkapital	-487,074	-757,489	-3,628,206	-3,148,485	-3,349,571
<i>Shareholders' equity</i>					
Øvrige					
<i>Other</i>					
Antal medarbejdere	0	0	0	0	0
<i>Number of employees</i>					
Nøgletal i %					
<i>Ratios in %</i>					
Afkastningsgrad	8.03%	32.88%	-1.95%	5.67%	-19.94%
<i>Rate of return</i>					
Soliditetsgrad	-4.69%	-7.75%	-46.29%	-37.52%	-40.45%
<i>Equity ratio</i>					

Hovedtal er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS, jf. note 1 "Anvendt regnskabspraksis".

Financial highlights are prepared in accordance with International Financial Reporting Standards, cf. note 1 "Accounting policies".

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015".
Ratios are computed in accordance with Guidelines and Financial ratios issued by the Danish Society of Financial Analysts in 2015.

Ledelsesberetning

Præsentation af virksomheden

Selskabets formål er at investere i ejendomme.

Omsætning og forretningsmæssig udvikling

Selskabet opnåede i perioden lejeindtægter på EUR 715.936.

Selskabets investeringsejendom er optaget til dagsværdi. I 31. december 2015 er der foretaget en ekstern vurdering af Winters & Hirsch til en værdi af EUR 10.060.000. 31. december 2014 udgjorde vurderingen EUR 9.570.000 af Winters & Hirsch.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring.

Skøn over afkastkrav og markedsværdier er opgjort eksternt af valuar Winters & Hirsch.

Going concern

Selskabet har foretaget betydelige nedskrivninger på selskabets investeringsejendomme igennem en årrække, og selskabet har tabt anpartskapitalen og er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119.

Efter selskabet har modtaget en meddelelse om brud på låneaftalen, har Selskabet indgået en Standstill Agreement med långiver for en periode på to måneder til den 10. december 2012. Diskussionen tog længere tid end forventet. Den 8. februar 2013 blev der foretaget en omstrukturering, som omfattede ændringer i ledelsen af selskabet, aktionæren og involverede nærtstående parter, der forvaltede visse aspekter af processeme. Denne omstrukturering er lavet for, at sikre indledende og løbende compliance med en salgsproces som er beregnet til at tilbagebetale gæld til långiveren så hurtigt som muligt. Som resultat af den aftalte omstrukturering eksisterer der en gensidig forståelse mellem långiver og selskabet om, at långiver ikke vil søge håndhævelse eller udnytte de håndhævelsesforanstaltninger som han har til rådighed, og ikke på andre måder vil hævde de skyldige beløb, mens konsensus salgsprocessen forløber i overensstemmelse med långiverens ønsker. Långiverne har dog ret til at handle på eget skøn til at træffe håndhævelsesforanstaltninger i fremtiden.

Den 12. november 2014 Långiver (LSREF II Caliburn BFL Limited) og den tidligere aktionær German Offices (Luxembourg) S.a r.l., trådte i Lån / Share Salg og køb (aftalen) med to selskaber: Condor Real Estate Management EINS GmbH og Dovemco Limited. I henhold til denne aftale, Condor Real Estate Management EINS GmbH købte 94% af aktierne i selskabet og overtog alle lån i selskabet fra långiver og den tidligere aktionær. Dovemco Limited købte 6% af aktierne i selskabet. Lånene overtages blev refinansieret af nye koncernterne finansiering og ekstern finansiering bank.

På baggrund af ovenstående ledelsen finder det hensigtsmæssigt at forberede selskabets årsregnskaber på en going concern-basis.

Management's Review

Business activities and mission

The Company's main objective is property investment.

Business review

The Company recorded rental income of EUR 715.936 for the twelve months period ended 31 December 2015.

The Company's investment property is recorded at fair value. As at 31 December 2015 the property was valued externally at EUR 10,060,000 by Winters & Hirsch. As at 31 December 2014 the external value was determined at EUR 9,570,000 by Winters & Hirsch.

Recognition and measurement uncertainties

The Company's investment properties are recognized in the Financial Statements at market value based on a return based assessment model. This model contains an estimate of the property's future return and the expected return requirement. The property's future returns are estimated based on existing leases and experience.

Estimates of return requirements and market values are computed by external valuation consultant Winters & Hirsch.

Going concern

The Company has recognized substantial impairment losses on its investment property over the past few years. The Company has lost its share capital and is therefore subject to the capital loss provisions of section 119 of the Danish Companies Act.

Following a default notification, the Company has entered a Standstill Agreement with the Lender effective for a period of two months to 10 December 2012. The discussion took longer than originally anticipated. On 8 February 2013 a restructuring was completed which included changes of the management of the Company, the shareholder and involved related parties that were managing certain aspects of the operations. This restructuring is intended to ensure initial and on-going compliance with an consensual sale process intended to repay indebtedness to the Lender as soon as reasonably possible. As a result of the agreed restructuring there exists a mutual understanding between the Lender and the Company, that the Lender would not seek enforcement or take enforcement actions available to it and would not otherwise claim the amounts due and payable, while the consensual sales process is progressing in a manner consistent with the wishes of the Lender. However, the Lenders retains the right to act on its sole discretion to take enforcement action in the future.

On 12 November 2014, the Lender (LSREF II Caliburn BFL Limited) and the former shareholder company German Offices (Luxembourg) S.a r.l., entered into Loan/Share Sale and Purchase Agreement (the Agreement) with two companies: Condor Real Estate Management EINS GmbH and Dovemco Limited. Under this agreement, Condor Real Estate Management EINS GmbH acquired 94% of the shares of the Company and took over all loans of the Company from the Lender and the former shareholder company. Dovemco Limited acquired 6% of the shares of the Company. The loans taken over were refinanced by new intercompany financing and external bank financing.

Considering the above, the Management considers it is appropriate to prepare the Company's financial statements on a going concern basis.

Ledelsesberetning - fortsat

Management's Review - continued

Finansiell status

Resultatet for året, før værdireguleringer på ejendomme, er som forventet.

Financial position

The result for the year, before adjustment on property valuations, is as expected.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for det kommende år, før værdireguleringer på ejendomme, på niveau med 2015.

Business review

The Company expects a result for next year, before adjustment on property valuations, on a par with that reported in 2015.

Begivenheder efter balancedagen

Det er efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for regnskabsåret 2015.

Post balance sheet events

There have been no subsequently events of major significance influence for the fiscal year 2015.

Totalindkomstopgørelse

1. januar 2015 - 31. december 2015
Statement of comprehensive income
for the year 1 January 2015 - 31 December 2015

	Noter/Notes	2015 EUR	2014 EUR
Nettoomsætning <i>Revenue</i>	3	826,133	716,095
Omkostninger i forbindelse med udlejning <i>Expenses related to rental activity</i>		-299,166	-226,379
Bruttofortjeneste Gross margin		526,966	489,716
Andre eksterne indtægter <i>Other external income</i>		0	11,093
Værdiregulering <i>Value adjustment</i>	4	490,000	2,761,988
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-182,161	-48,068
Resultat før finansielle poster Profit before net financials		834,806	3,214,729
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	5	53	33,167
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	6	-466,432	-369,053
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter Profit before tax of continuing operations		368,426	2,878,843
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter <i>Tax of continuing operations for the year</i>	7	8,053	-8,126
Årets resultat Net profit for the year		376,480	2,870,717
Anden totalindkomst <i>Other comprehensive income</i>		0	0
Skat af anden totalindkomst <i>Tax of other comprehensive income</i>		0	0
Årets totalindkomst Total comprehensive income for the year		<u>376,480</u>	<u>2,870,717</u>
Årets totalindkomst fordeler sig således: Total comprehensive income for the year attributable to:			
Moderselskabets aktionærer <i>Equity holders of parent company</i>		376,480	2,870,717
		<u>376,480</u>	<u>2,870,717</u>

Balance

pr. 31. december 2015
Statement of financial position
at 31 December 2015

	Noter/Notes	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
Aktiver			
<i>Assets</i>			
Langfristede aktiver			
<i>Non-current assets</i>			
Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	9	10,060,000	9,570,000
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax assets</i>	8	0	0
Langfristede aktiver i alt <i>Total non-current assets</i>		<u>10,060,000</u>	<u>9,570,000</u>
Kortfristede aktiver			
<i>Current assets</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		209,496	62,596
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	14	0	0
Tilgodehavende selskabsskat <i>Income taxes receivables</i>		0	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		2,244	1,706
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		0	0
Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>		<u>211,741</u>	<u>64,301</u>
Likvide beholdninger <i>Cash</i>	10	<u>122,799</u>	<u>143,596</u>
Kortfristede aktiver i alt <i>Total current assets</i>		<u>334,540</u>	<u>207,898</u>
Aktiver i alt <i>Total assets</i>		<u>10,394,540</u>	<u>9,777,898</u>

Balance - fortsat

pr. 31. december 2015
Statement of financial position - continued
at 31 December 2015

	Noter/Notes	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
Passiver			
<i>Equity and liabilities</i>			
Egenkapital			
<i>Shareholders' equity</i>			
Anparts kapital		16,866	16,866
<i>Share capital</i>			
Overkurs ved emission		1,190,243	1,190,243
<i>Share premium</i>			
Overført resultat		-1,694,183	-1,964,597
<i>Retained earnings/Accumulated loss</i>			
Egenkapital i alt		<u>-487,074</u>	<u>-757,489</u>
<i>Total shareholders' equity</i>			
Langfristede gældsforpligtelser			
<i>Non-current liabilities</i>			
Gæld til realkreditinstitutter	11	5,112,670	5,165,671
<i>External debt</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder	14	5,497,814	5,273,984
<i>Payables to group enterprises</i>			
Hensættelser til udskudt skat	8	0	0
<i>Provisions for deferred tax</i>			
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>10,610,484</u>	<u>10,439,655</u>
<i>Total non-current liabilities</i>			

Balance - fortsat

pr. 31. december 2015
Statement of financial position - continued
at 31 December 2015

	Noter/Notes	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
Passiver - fortsat			
<i>Equity and liabilities - continued</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser			
<i>Current liabilities</i>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of non-current liabilities</i>	11	25,828	19,902
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		83,954	29,166
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	14	0	0
Skyldig selskabsskat <i>Income taxes payables</i>		12	8,126
Anden gæld <i>Other payables</i>		160,919	24,837
Periodeafgrænsningsposter <i>Accruals</i>		415	13,700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total current liabilities</i>		<u>271,130</u>	<u>95,731</u>
Gældsforpligtelser i alt <i>Total liabilities</i>		<u>10,881,613</u>	<u>10,535,386</u>
Passiver i alt <i>Total equity and liabilities</i>		<u>10,394,540</u>	<u>9,777,898</u>
Finansielle risici og finansielle instrumenter <i>Financial risks and financial instruments</i>	12		
Sikkerhedsstillelser <i>Security for loans</i>	13		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	14		

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

	Anparts-kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Share premium</i>	<i>Retained earnings/ Accumulated loss</i>	<i>Total</i>
Egenkapital pr. 31. december 2012 <i>Shareholders' equity at 31 December 2012</i>	16,866	1,190,243	-4,355,594	-3,148,485
Årets resultat <i>Profit and loss</i>	0	0	-479,721	-479,721
Anden totalindkomst <i>Other comprehensive income</i>	0	0	0	0
Årets totalindkomst <i>Total comprehensive income for the year</i>	0	0	-479,721	-479,721
Egenkapital pr. 31. december 2013 <i>Shareholders' equity at 31 December 2013</i>	16,866	1,190,243	-4,835,315	-3,628,206
Årets resultat <i>Profit and loss</i>	0	0	2,870,717	2,870,717
Anden totalindkomst <i>Other comprehensive income</i>	0	0	0	0
Årets totalindkomst <i>Total comprehensive income for the year</i>	0	0	2,870,717	2,870,717
Egenkapital pr. 31. december 2014 <i>Shareholders' equity at 31 December 2014</i>	16,866	1,190,243	-1,964,597	-757,488
Egenkapital regulering fra 2014 <i>Equity adjustment 2014</i>	0	0	-106,065	-106,065
Årets resultat <i>Profit and loss</i>	0	0	376,480	376,480
Anden totalindkomst <i>Other comprehensive income</i>	0	0	0	0
Årets totalindkomst <i>Total comprehensive income for the year</i>	0	0	270,415	270,415
Egenkapital pr. 31. december 2015 <i>Shareholders' equity at 31 December 2015</i>	16,866	1,190,243	-1,694,183	-487,074

31.12.2015 31.12.2014

Anpartskapitalen EUR 16.866 sammensættes således:
The share capital, EUR 16,866, is composed as follows:

125 anparter a EUR 135 125 shares of EUR 135 each	16,866	16,866
--	--------	--------

Anpartskapitalen har udviklet sig således siden selskabets stiftelse:
Developments in share capital since the foundation of the company:

	EUR
Pr. 6. oktober 2006 At 13 October 2006	16,766
Kapitalforhøjelse 2006 Capital increase 2006	100
Pr. 31. december 2015 At 31 December 2015	16,866

Opgørelse af pengestrømme

Statement of cash flows

	2015 EUR	2014 EUR
	<i>Noter/Notes</i>	
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before net financials</i>	834,806	3,214,729
Værdiregulering, langfristede aktiver <i>Value adjustment, non-current assets</i>	-490,000	-2,761,988
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	7	7
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	-229,344	-229,344
Betalt skat <i>Income tax paid</i>	0	0
Ændringer i: <i>Changes in:</i>		
Tilgodehavender fra salg og andre tilgodehavender <i>Trade and other receivables</i>	-147,439	5,277
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i>	177,586	-14,454
Pengestrømme fra driftsaktiviteten <i>Cash flows from operating activities</i>	<u>145,616</u>	<u>214,227</u>
Køb af investeringsejendomme <i>Additions of investment property</i>	-2,502	-5,952
Tilbagebetalte lån <i>Loans repaid</i>	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten <i>Cash flows from investing activities</i>	<u>-2,502</u>	<u>-5,952</u>
Koncerninterne lån <i>Intercompany borrowings</i>	-52,916	-28,659
Afdrag på anden låneoptagelse <i>Repayment of mortgage borrowings</i>	-110,994	-126,998
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten <i>Cash flows from financing activities</i>	<u>-163,910</u>	<u>-155,657</u>
Årets pengestrøm <i>Net cash flow for the year</i>	<u>-20,797</u>	<u>52,618</u>
Likvider <i>Cash and cash equivalents</i>		
Likvider pr. 1. januar / 6. april <i>Cash and cash equivalents at 1 January / 6 April</i>	143,596	90,979
Årets pengestrøm <i>Net cash flow for the year</i>	-20,797	52,618
Likvider pr. 31. december <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>	<u>10 122,799</u>	<u>143,596</u>

Noter

Notes

Note 1. Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for GO Leonberg ApS er aflagt i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder og danske oplysningskrav til årsrapporter fastlagt i IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

The Financial Statements of GO Leonberg ApS have been presented in accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS) and Danish disclosure requirements for Financial Statements, as laid down in the IFRS order issued in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act as regards reporting class B enterprises.

Årsrapporten er aflagt i euro (EUR).

The Financial Statements are presented in euros (EUR).

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere.

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

Nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag New and revised standards and bases for conclusion

Vedtagelse af de nye og ændrede IFRS og IFRIC fortolkningsbidrag har ikke haft nogen væsentlig indvirkning på de beløb, der er rapporteret i disse årsrapporter, men kan påvirke den regnskabsmæssige behandling af fremtidige transaktioner og aftaler.

The adoption of the new and amended IFRS and IFRIC interpretations has not had any significant impact on the amounts reported in these financial statements but may impact the accounting for future transactions and arrangements.

	Ikrafttrædelsesdato Effective date
Navn Name	Regnskabsår som begynder på eller efter Annual periods beginning on or after
Ændret IFRS 7 Finansielle instrumenter: Oplysninger IFRS 7 (amended) Financial Instruments: Disclosures	1 juli 2011 1 July 2011
Ændret IAS 12 Indkomstskatter IAS 12 (amended) Deferred tax	1 januar 2012 1 January 2012

Nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft New and revised standards and bases for conclusion which have yet to take effect

IASB og IFRIC har udsendt en række standarder og fortolkninger med et ikrafttrædelsestidspunkt efter datoen for disse årsrapporter.

The IASB and IFRIC have issued a number of standards and interpretations with an effective date after the date of these financial statements:

	Ikrafttrædelsesdato Effective date
Navn Name	Regnskabsår som begynder på eller efter Annual periods beginning on or after
Ændret IAS 1 Præsentation af årsregnskaber IAS 1 (amended), Presentation of financial statements	1 juli 2012 1 July 2012
Ændret IFRS 7 Finansielle instrumenter: Oplysninger IFRS 7 (amended) Financial Instruments: Disclosures	1 juli 2013 1 July 2013
IFRS 10 Konsolidering/koncernregnskaber IFRS 10 Consolidated Financial Statements	1 januar 2013 1 January 2013
IFRS 11 Fælles ledede arrangementer IFRS 11 Joint Arrangements	1 januar 2013 1 January 2013

Noter

Notes

Note 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat Accounting policies - continued

IFRS 12 Oplysning om involvering i andre virksomheder <i>IFRS 12 Disclosures of Interests in Other Entities</i>	1 januar 2013 1 January 2013
IFRS 13 Dagsværdimåling <i>IFRS 13, Fair Value Measurement</i>	1 januar 2013 1 January 2013
IAS 27 Separate regnskaber <i>IAS 27 (amended), Separate Financial Statements</i>	1 januar 2013 1 January 2013
IAS 28 Investeringer i associerede virksomheder og joint ventures <i>IAS 28 (amended) Investments in Associates and Joint Ventures</i>	1 januar 2013 1 January 2013
Ændret IAS 32 Finansielle instrumenter: Presentation <i>IAS 32 (amended), Financial Instruments: Presentation</i>	1 januar 2013 1 January 2013
IFRS 9 Finansielle instrumenter: Klassifikation og måling <i>IFRS 9 Financial Instruments</i>	1 januar 2015 1 January 2015

Direktionen forventer ikke, at vedtagelsen af disse standarder og fortolkningsbidrag vil have væsentlig indflydelse på selskabets årsrapporter i fremtidige perioder.
The Directors do not expect that the adoption of these Standards and Interpretations will have material impact on the financial statements of the Company in future periods.

Totalindkomstopgørelse

Nettoomsætning

Tilgodehavende lejeindtægter fra operationel leasing indregnes lineært over leasingperioden, med undtagelse af betingede lejeindtægter, der indregnes som optjent. Omkostninger til incitamenter for lejemål at indgå lejeaftaler er jævnt fordelt over leasingperioden, selv om betalingerne ikke foretages på det samme grundlag. Leasingperioden er uopsigelige i periode af lejemålet sammen med eventuelle yderligere vilkår, for hvilken leasingtager har mulighed for at fortsætte leasingkontrakten, hvor, ved indgåelsen af leasingkontrakten, ledelsen er rimeligt sikkert, at leasingtager vil udøve kontrakten vedrører denne mulighed. Beløb modtaget fra leasingtager for opsigelse af lejemål eller kompensation for forfald indregnes i resultatopgørelsen som modtaget. Fællesudgifter og omkostninger inddrives fra lejerner. Indtægter fra udgifter videre faktureret til leasingtager indregnes i den periode, hvor udgifterne kan kontraktligt inddrevet. Fællesudgifter og lignende indtægter indgår brutto i omsætningen, efter ledelsen vurderer, at virksomheden fungerer som hovedvirksomhed og som repræsentant.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Statement of comprehensive income

Revenue

Rental income receivable from operating leases is recognised on a straight line basis over the term of the lease, except for contingent rental income, which is recognised as earned. Costs relating to incentives for leases to enter into lease agreements are spread evenly over the lease term, even if the payments are not made on such a basis. The lease term is the non-cancellable period of the lease together with any further term for which the lessee has the option to continue the lease, where, at the inception of the lease, the Management is reasonably certain that the lessee will exercise that option. Amount received from lessees to terminate leases or to compensate for dilapidations are recognised in the income statement as received. Service charges and expenses recoverable from tenants. Income arising from expenses recharged to lessees is recognised in the period in which the expenses can be contractually recovered. Service charges and other such receipts are included gross of the related costs in revenue when the Management considers that the entity acts as principal and net when the Management considers that the entity acts as agent.

Other external expenses

Other external expenses comprise of administrative expenses incurred.

Noter

Notes

Note 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat Accounting policies - continued

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i totalindkomstopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Net financials

Financial income and expenses are recognised in the statement of comprehensive income in the reporting period they relate to. Net financials include interest income and expenses, financial expenses relating to finance leases, realised and unrealised capital and exchange gains and losses on securities and foreign currency transactions, amortisation of mortgage loans and surcharges and allowances under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

Skat

Skat af årets totalindkomst omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments less the share of the tax for the period that concerns changes in equity.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Current and deferred taxes related to items recognised directly in equity are taken directly to equity.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme ejet over en lang tidshorisont med det formål at opnå lejeindtægter og værdi-stigninger, og som ikke ejes med salg for øje.

Ved første indregning måles ejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, fastsat eksternt af valuar.

I overensstemmelse hermed er markedsværdien det skøns-mæssigt fastsatte beløb, som en ejendom kan handles til på vurderingstidspunktet mellem en villig køber og en villig sælger i en transaktion på markedsvilkår efter at være blevet markedsført, og hvori hver af parterne handlede med indsigt, forsigtighed og uden tvang.

Dagsværdireguleringer indregnes i en ny linje i resultatopgørelsen og anden totalindkomst.

Statement of financial position

Investment property

Investment property is property held on a long-term horizon with the purpose of earning rental income and increases in value and which is not held for sale.

Investment properties are initially measured at cost. After initial recognition, investment properties are measured at fair value, as determined by external valuation consultant.

The market value is the estimated amount for which a property, after proper marketing, is expected to be exchanged between willing parties at the date of valuation in an arm's length transaction in which the parties acted knowledgeably, prudently, and voluntarily.

Fair value adjustments are recognised in a separate line item in the statement of profit and loss and other comprehensive income.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til den laveste af faktureret værdi og dagsværdi. Selskabet foretager hensættelser på tilgodehavender, hvor det objektivt vurderes, at selskabet ikke vil opnå fuld indbetaling, og tilgodehavender afskrives, når de anses for tabt.

Receivables

Receivables are recognised and carried at the lower of their original invoiced value and recoverable amount. Provision is made when there is objective evidence that the Company will not be able to recover balances in full. Balances are written off when the probability of recovery is assessed as being remote.

Noter

Notes

Note 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat Accounting policies - continued

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prepayments

Prepayments recognised under 'Assets' comprise prepaid expenses relating to subsequent reporting periods.

Likvider og kortfristede indskud

Likvider og kortfristede indskud i balancen omfatter bankindeståender og kortfristede indskud med en løbetid på under tre måneder.

Cash and short term deposits

Cash and short term deposits in the statement of financial position comprise cash at bank and short term deposits with an original maturity less than three months.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Income taxes

Current tax charges are recognised in the statement of financial position as the estimated tax charge in respect of the expected taxable income for the year, adjusted for tax on prior-year taxable income and tax paid in advance.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 15,825% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

Provisions for deferred tax are calculated at 15,825% of all temporary differences between carrying amounts and tax bases, with the exception of temporary differences occurring at the time of acquisition of assets and liabilities neither affecting the results of operations nor the taxable income.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Deferred tax assets are recognised at the value at which they are expected to be utilised, either through elimination against tax on future earnings or a set-off against deferred tax liabilities.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på låneoptagelsestidspunktet. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

Financial liabilities

Financial liabilities are recognised at the proceeds received net of transaction costs incurred upon the raising of the loan. Interest-bearing debt is subsequently measured at amortised cost, using the effective interest rate method. Other debt is subsequently measured at amortised cost corresponding to the nominal unpaid debt.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Deferred income

Deferred income recognised as a liability comprises of payments received for income relating to subsequent reporting periods.

Opgørelse af pengestrømme

Opgørelsen af pengestrømme viser selskabets nettopengestrømme, årets ændringer i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og årets slutning.

Statement of cash flows

The cash flow statement shows the company's net cash flows, the year's changes in cash and cash equivalents and the company's cash and cash equivalents at the beginning and at the end of the year.

Noter

Notes

Note 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat Accounting policies - continued

Opgørelse af pengestrømme - fortsat

Pengestrømme fra driftsaktivitet beregnes efter den indirekte metode og opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalte finansielle, ekstraordinære udgifter og selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter omfatter udbyttebetalinger til aktionærer, kapitalforhøjelser og nedsættelser, lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, for hvilke risikoen for ændringer i værdi er ubetydelig.

Statement of cash flows - continued

Cash flows from operating activities are presented using the indirect method and are made up as the net profit or loss for the year, adjusted for non-cash operating items, changes in working capital, paid financial and extraordinary expenses and paid income taxes.

Cash flows from investing activities comprise payments related to additions and disposals of fixed assets.

Cash flows from financing activities comprise dividends paid to shareholders, capital increases and reductions, borrowings and repayments of interest-bearing debt.

Cash and cash equivalents comprise cash and short-term securities in respect of which the risk of changes in value is insignificant.

Hoved og nøgletal

Nøgletal er begnet i overensstemmelse med Finansfoningens De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er berenet

$$\text{Afkastningsgrad} = \frac{\text{Resultat for finans poster} \times 100}{\text{Samlede aktives}}$$
$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$

Financial highlights

Key figures are calculated in accordance with Financial Analysts' The main key figures are calculated as follows:

$$\text{Rate of return} = \frac{\text{Result from ordinary operating activities} \times 100}{\text{Total assets}}$$
$$\text{Equity ratio} = \frac{\text{Share capital} \times 100}{\text{Total equity and liabilities}}$$

Noter

Notes

Note 2. Skøn og estimater Assumptions and estimates

Udarbejdelsen af årsrapporten kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn og estimater, som påvirker anvendelsen af regnskabspraksis og indregnede aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger. Faktiske resultater kan afvige fra disse skøn.

For purposes of the preparation of the Financial Statements, it is necessary that management prepares accounting estimates affecting the application of accounting policies and recognised assets, liabilities, income, and expenses. Actual results may deviate from the estimates made.

De væsentlige skøn, som ledelsen foretager i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten, er værdiansættelse af selskabets ejendomme til dagsværdi.

The significant estimates made by management for purposes of preparing the Financial Statements concern the measurement of the Company's properties at fair value.

Den anvendte vurderingsmetode er **afkastbaseret værdiansættelsesmodel**, som kendetegnes ved at anvende den normaliserede leje tilbagediskonteret med det valgte afkastkrav. Afkastkravet er beregnet for hver bygning ved et vægtet gennemsnit mellem egenkapitalens og gældens kapitalafkastkrav.

*The valuation method applied is a **return-based valuation model**, which applies normalised rent discounted by the return requirement chosen. The return requirement is computed for each individual building as the weighted average of the return requirements of equity and debt.*

Skøn over afkastkrav og markedsværdier er i år opgjort af eksterne valuar Winters & Hirsch. Det gennemsnitlige afkastkrav i 31/12 2015 er opgjort til 6,70% (31/12 2014: 8,27%). Den normaliserede leje er opgjort til EUR 673.653 (31/12 2014: EUR 791.090).

Estimates of return requirements and market values were computed this year by external valuation consultant Winters & Hirsch. The average return requirement as at 31.12.2015 has been computed at 6.70% (31.12.2014: 8.27%). Normalised rent has been computed at EUR 673,653 (31.12.2014: EUR 791,090).

De andre væsentlige forudsætninger anvendt ved beregningen af
- inflation,
- vækst i marked leje.

*The other significant assumptions utilised in calculating the market
- inflation
- market rental growth.*

Noter

Notes

Note 3.	Udlejning og relateret indkomst <i>Rental and related income</i>	2015 EUR	2014 EUR
Lejeindtægter <i>Rental income</i>		715,936	592,371
Indtægter fællesomkostninger <i>Service charge income</i>		90,651	123,724
Andre ejendomsindtægter <i>Other property income</i>		19,545	0
Udlejning og relateret indkomst <i>Rental and related income</i>		<u>826,133</u>	<u>716,095</u>

Udlejning og relateret indkomst vedrører leje for året der sluttede 31. december 2015. Arealer er udlejet i henhold til lejekontrakter med forskellige udløbs vilkår. Lijekontrakter angiver husleje, rettigheder og forpligtelser for udlejer og lejer, herunder opsigelses og fornyelse muligheder, samt ændringer i forbrugs og driftsomkostninger.

Rental and related income fully relates to rent attributable to the year ended 31 December 2015. Spaces are leased out under lease agreements of various expiry terms. Lease agreements specify the rent, the rights and obligations of the lessor and the lessee, including notice and renewal options, as well as service and operating cost charges.

Selskabet udlejer alle sine investeringsejendomme under operationelle leasingkontrakter, som er uopsigelige, og har gennemsnitlig lejeperiode på 3,42 år (2014: 1,17 år). Selskabets lejemaal indeholder typisk en klausul om enten at gøre det muligt at regulere lejebeløbet årligt ved en fast årlig stigning, inflationsregulering eller en tilsvarende lokal metode.

The Company leases out its investment properties under operating leases which are non-cancellable and have average lease terms of 3.42 years (2014: 1.17 years). The Company's leases typically include a clause either to enable upward revision of the rental charge on an annual basis based on a fixed annual uplift, inflation or local equivalent.

Fremtidige minimums lejeindtægter i henhold til uopsigelige operationelle leasingkontrakter pr. 31. december 2015, forfalder som følger:

Future minimum rental receivables under non-cancellable operating leases 31 December 2015, analysed by the period in which they fall due are as follows:

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
Første år <i>First year</i>	674,507	613,419
Andet og til og med fjerde år <i>Second up to and including fourth year</i>	1,210,455	219,227
Femte og efterfølgende år <i>Fifth and subsequent years</i>	1,775,454	51,700
	<u>3,660,416</u>	<u>884,346</u>

Noter

Notes

		2015 EUR	2014 EUR
Note 4.	Værdiregulering <i>Value adjustment</i>		
Værdiregulering af ejendom <i>Value adjustment of property</i>		490,000	2,761,988
Note 5.	Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder <i>Interest receivable, group enterprises</i>		0	33,160
Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter <i>Other interest receivable, exchange gains, and similar income</i>		53	7
		53	33,167
Note 6.	Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder <i>Interest payable, group enterprises</i>		0	-151,250
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger <i>Interest payable, exchange losses, and similar expenses</i>		-466,432	-217,803
		-466,432	-369,053
Note 7.	Indkomstskatter <i>Income taxes</i>		
Skat af årets resultat: <i>Tax for the year</i>			
Skat af årets resultat <i>Current income tax charge</i>		8,053	-8,126
Regulering selskabsskat for tidligere år <i>Adjustment to corporation tax for previous year</i>		0	0
Udskudt skat <i>Deferred income tax</i>		0	0
Skat af årets resultat i alt: <i>Total tax for the year</i>		8,053	-8,126

Noter

Notes

Note 8. Indkomstskatter - fortsat Income taxes - continued

	2015 %	2014 %
Afstemning af skatteprocent af resultat før skat:		
<i>Reconciliation of tax rate applicable to pre-tax profit:</i>		
Dansk skatteprocent <i>Danish tax rate</i>	24	25
Forskel mellem udenlandsk og dansk skattesats <i>Difference between foreign and Danish tax rates</i>	-8	-9
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi <i>Revaluation of investment property to fair value</i>	0	0
Tilbageførsel af tab <i>Carry back of losses</i>	0	0
Nedskrivning af skatteaktiv <i>Write-down of tax asset</i>	-16	-16
Andre reguleringer <i>Other adjustments</i>	0	0
Effektiv skatteprocent <i>Effective tax rate</i>	<u>0</u>	<u>0</u>

Udskudt skatteforpligtelse fordeler sig således:

Breakdown of deferred tax liability:

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	0	0
Udskudt skatteforpligtelse modregnes med udskudte skatteaktiver <i>Deferred tax liability netted with deferred tax assets</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteforpligtelse i alt <i>Total deferred tax liability</i>	<u>0</u>	<u>0</u>

Der er ikke indregnet udskudte skatteforpligtelser i dette regnskabsår.
There are no deferred tax liabilities calculated for the company this year.

Noter

Notes

Note 8. Indkomstskatter - fortsat Income taxes - continued

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
Udskudt skatteaktiv fordeler sig således:		
Breakdown of deferred tax asset:		
Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	11,158	129,660
Rentefradragsbegrænsning <i>Interest barrier rule</i>	0	0
Finansielle instrumenter <i>Financial instruments</i>	0	0
Midlertidige differencer <i>Temporary differences</i>	0	0
Fremførselsberettigede skattemæssige underskud <i>Tax loss carry-forwards</i>	109,126	48,927
Nedskrivning af skatteaktiv <i>Write-down of tax asset</i>	<u>-120,284</u>	<u>-178,588</u>
Udskudt skatteaktiv i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Total deferred tax asset		

Selskabet har ikke indregnet det udskudte skatteaktiv på EUR 120.284 (2013: EUR 178.588), idet direktionen ikke er af den opfattelse, at der er tilstrækkelig sikkerhed for fremtidige skattepligtige overskud i Tyskland, der tillader indregning af skatteaktivet.

The Company has not recognised the deferred tax asset of EUR 120,284 (2014: EUR 178,588) as the Directors do not consider there is sufficient certainty of the future taxable profits in Germany that would allow reversal of the asset arising.

Noter

Notes

Note 9. Investeringsejendomme
Investment property

	Investerings- ejendomme
	<u><i>Investment property</i></u>
Kostpris pr. 31/12 2014	12,400,348
<i>Balance at 31/12 2014</i>	
Tilgang i perioden	0
<i>Additions in the period</i>	
Afgang i perioden	<u>0</u>
<i>Disposals in the period</i>	
Kostpris pr. 31/12 2015	<u>12,400,348</u>
<i>Balance at 31/12 2015</i>	
Værdireguleringer	
<i>Value adjustments</i>	
Saldo pr. 31/12 2014	-2,830,348
<i>Balance at 31/12 2014</i>	
Årets værdiregulering	<u>490,000</u>
<i>Value adjustments in the year</i>	
Værdireguleringer pr. 31/12 2015	<u>-2,340,348</u>
<i>Write-downs at 31/12 2015</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2015	<u>10,060,000</u>
<i>Carrying amount at 31/12 2015</i>	
Kostpris pr. 31/12 2013	12,392,336
<i>Balance at 31/12 2013</i>	
Tilgang i perioden	8,012
<i>Additions in the period</i>	
Afgang i perioden	<u>0</u>
<i>Disposals in the period</i>	
Kostpris pr. 31/12 2014	<u>12,400,348</u>
<i>Balance at 31/12 2014</i>	
Værdireguleringer	
<i>Value adjustments</i>	
Saldo pr. 31/12 2013	-5,592,336
<i>Balance at 31/12 2013</i>	
Årets værdiregulering	<u>2,761,988</u>
<i>Value adjustments in the year</i>	
Værdireguleringer pr. 31/12 2014	<u>-2,830,348</u>
<i>Write-downs at 31/12 2014</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2014	<u>9,570,000</u>
<i>Carrying amount at 31/12 2014</i>	

Noter

Notes

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
Note 10.		
Likviditet		
Cash		
Opsplitning af likviditet		
<i>Breakdown of cash balances:</i>		
Konti kontrolleret af selskabet	105,814	15,618
<i>Accounts controlled by the Company</i>		
Konti kontrolleret af långiver	11,406	122,400
<i>Accounts controlled by the lender</i>		
Leje deposita konto	5,579	5,578
<i>Rent deposit account</i>		
Regnskabsmæssig værdi	122,799	143,596
Carrying amount		

De indestående beløb på konti kontrolleret af långiver er hovedsagligt lejeindbetalinger. Midlerne bliver frigivet til at betale selskabets omkostninger baseret på en specifik anmodning. Overskydende likviditet er indeholdt af den långivende bank med henblik på tilbagebetaling af lånet.

The amounts held in accounts controlled by the lender comprise mainly of rental receipts. The funds are released to pay Company's expenses based on the specific requests. Any surplus rent is trapped by the lending bank for amortisation of the loan.

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
Note 11.		
Gæld til bank og kreditinstitutter		
Payables to bank and credit institutions		

Gæld til bank og kreditinstitutter er fordelt således i opgørelsen af den finansielle stilling:

Breakdown of payables to bank and credit institutions in the statement of financial position:

Langfristede gældsforpligtelser	5,112,670	5,165,671
<i>Non-current liabilities</i>		
Kortfristede gældsforpligtelser	25,828	19,902
<i>Current liabilities</i>		
Regnskabsmæssig værdi	5,138,498	5,185,573
Carrying amount		

Gæld til bank og kreditinstitutter forfalder til betaling således:

Payables to bank and credit institutions fall due for payment as follows:

Under 1 år	25,828	19,902
<i>Within 1 year</i>		
1-5 år	5,112,670	0
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Over 5 år	0	0
<i>Over 5 years</i>		
Regnskabsmæssig værdi	5,138,498	19,902
Carrying amount		

Noter

Notes

Note 11. Gæld til bank og kreditinstitutter - fortsat *Payables to bank and credit institutions - continued*

Forpligtelser er optaget til amortiseret kostpris og er alle optaget i EUR:
Liabilities are recognised at amortised cost and are all recognised in EUR:

	31. december 2015	Fast/variabel rente	Effektiv rente	Udløb
		Fixed/floating rate	Effective rate	Maturity
Deutsche Bank Germany	5,138,498	Fixed	5.000%	11/12/2019
Regnskabsmæssig værdi Carrying amount	5,138,498			

Note 12. Finansielle risici og finansielle instrumenter *Financial risks and financial instruments*

Valutarisici

Selskabet har ingen væsentlig valutarisici, eftersom selskabet primært har indtægter og omkostninger i rapporteringsvalutaen EUR.

Foreign exchange risks

As the Company's income and costs are primarily in its reporting currency, EUR, the Company is not exposed to any significant currency risks.

Renterisici

Selskabet har risikoeksponering relateret til udsving i renteniveauet i Euroland samt Danmark. Den primære renteeksponering er relateret til Euribor og Cibor.

Interest rate risks

The Company is exposed to interest rate risks related to fluctuations in interest levels in Euroland and Denmark due to balances held at the bank. The primary exposure is related to Euribor and Cibor.

Selskabet har valgt at afdække deres renterisici ved kun at optage fastforrentede lån.

The Company limits interest rate risk by taking out only fixed rate loans.

Som følge af meddelelsen vedrørende brud på låneaftalen som beskrevet i note 11, er renten på lånet blevet variabel.

As a result of the default notification described in the Note 11 the loan interest became variable.

Selskabet vil forsøge at minimere disse risici gennem forhandling med långiver.

The Company will seek to mitigate these risks through the negotiations with the lender.

Noter

Notes

Note 12. Finansielle risici og finansielle instrumenter - fortsat Financial risks and financial instruments - continued

Likviditetsrisici

Det er selskabets strategi at reducere likviditetsrisikoen ved optagelse af langfristede afdragsfrie lån.

Selskabet overvåger risikoen for mangel på likviditet ved brug af pengestrøms estimater fokuseret på forfaldsprofil for sine gældsforpligtelser, operationelle pengestrømme og investeringer.

Meddelelsen vedrørende brud på låneaftalen som beskrevet i note 11, har medført at lejeindtægter er indeholdt af långiver med henblik på afdragelse på lånet.

Den efterfølgende tabel viser forfald af koncernens finansielle forpligtelser baseret på ikke-diskonterede kontraktlige betalinger.

Liquidity risks

It is the Company's strategy to reduce the liquidity risk by taking out long-term interest-only loans.

The Company monitors its risk to a shortage of funds using cash flow forecasting techniques focused on the maturity profile of its debt commitments, operational cash flow and capital expenditure.

The default notification described in the Note 11 resulted in surplus rent received being trapped by the lending bank for amortisation of the loan.

The subsequent table summarises the maturity profile of the Group's financial liabilities based on contractual undiscounted payments.

Pr. 31. december 2015 At 31 December 2015

	Anfordring On demand	Mindre end 1 år Less than 1 year	1 til 5 år 1 to 5 years	>5 år > 5 years	Total Total
Lånoptagelse Borrowings	0	20,828	5,117,670	0	5,138,498
Renteudgifter på lån Interest payable on borrowings			0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	0	0	5,497,814	0	5,497,814
Øvrige skyldige omkostninger Trade and other payables	0	244,886	0	0	244,886
	0	265,714	10,615,484	0	10,881,198

Noter

Notes

Note 12. Finansielle risici og finansielle instrumenter - fortsat *Financial risks and financial instruments - continued*

Pr. 31. december 2014

At 31 December 2014

	Anfordring <i>On demand</i>	Mindre end 1 år <i>Less than 1 year</i>	1 til 5 år <i>1 to 5 years</i>	>5 år <i>> 5 years</i>	Total <i>Total</i>
Lånoptagelse <i>Borrowings</i>	0	0	5,165,671	0	5,165,671
Renteudgifter på lån <i>Interest payable on borrowings</i>	19,902	0	0	0	19,902
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	0	0	5,273,984	0	5,273,984
Øvrige skyldige omkostninger <i>Trade and other payables</i>	0	62,129	0	0	62,129
	19,902	62,129	10,439,655	0	10,521,686

Kreditrisici

Selskabet afdækker risikoen ved deposita og bankgarantier fra lejere.

Credit risks

The Company hedges the credit risk by means of deposits and bank guarantees from tenants.

Dagsværdier

Nedenfor er opgjort de regnskabsmæssige værdier af finansielle aktiver og passiver indregnet i opgørelsen af selskabets finansielle stilling sammenholdt med deres dagsværdier opdelt pr. finansielt instrument.

Fair values

A comparison of the carrying value of financial instruments included in the Company's Financial Statements to their fair value is included below by class of instrument.

Dagsværdien af de finansielle aktiver og passiver er opgjort til en estimeret værdi, som det finansielle instrument forventes at kunne realisere ved en fremtidig realisation mellem uafhængige parter modsat en realisering ved tvangs salg eller likvidation. Følgende metoder og antagelser er anvendt til estimering af dagsværdierne:

The fair value of the financial assets and liabilities are included at an estimate of the amount at which the instrument could be exchanged in a current transaction between willing parties, other than in a forced or liquidation sale. The following methods and assumptions were used to estimate the fair values:

Dagsværdien af likvide beholdninger, tilgodehavender og gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser m.v. er opgjort til regnskabsmæssig værdi på baggrund af de finansielle instrumenters korte løbetid.

The fair value of cash, trade and other receivables, and trade and other payables approximate their carrying amounts due to the short-term maturities of these instruments.

Dagsværdien af gæld til realkreditinstitutter er opgjort ved tilbagediskontering af fremtidige pengestrømme med den til enhver tid gældende rente for tilsvarende gæld eller lignende samt resterende løbetid. Dagsværdien er opgjort til regnskabsmæssig værdi tillagt ikke-amortiserede indfrielsesomkostninger.

The fair value of mortgage debt is estimated by discounting future cash flows using rates currently available for debt on similar terms and remaining maturities. The fair value approximates their carrying amounts gross of unamortised transaction costs.

Dagsværdien af gæld til tilknyttede virksomheder er opgjort ved tilbagediskontering af fremtidige pengestrømme med den til enhver tid gældende rente for tilsvarende gæld eller lignende samt resterende løbetid.

The fair value of payables to group enterprises is estimated by discounting future cash flows using rates currently available for debt on similar terms and remaining maturities.

Noter

Notes

Note 12. Finansielle risici og finansielle instrumenter - fortsat *Financial risks and financial instruments - continued*

	31. december 2015	
	Regnskabs- mæssig værdi	Dagsværdi
	<i>Carrying amount</i>	<i>Fair value</i>
Finansielle aktiver		
<i>Financial assets</i>		
Tilgodehavender	211,741	211,741
<i>Trade and other receivables</i>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
<i>Receivables from group enterprises</i>		
Likvide beholdninger	122,799	122,799
<i>Cash</i>		
Udlån og tilgodehavender	334,540	334,540
<i>Loans and receivables</i>		
Finansielle passiver		
<i>Financial liabilities</i>		
Gæld til realkreditinstitutter	5,138,498	5,138,498
<i>Mortgage debt</i>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	5,497,814	5,497,814
<i>Payables to group enterprises</i>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser og anden gæld m.v.	245,301	245,301
<i>Trade and other payables</i>		
Finansielle forpligtelser, der males til amortiseret kostpris	10,881,613	10,881,613
<i>Financial liabilities at amortized cost</i>		

Note 13. Sikkerhedsstillelser *Security for loans*

Til sikkerhed for gæld er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:
The following assets have been put up as security for the Company's debt:

Prioritetsgæld, EUR 5.138.498 *Mortgage debt, EUR 5,138,498*

Investerings ejendomme, regnskabsmæssig værdi	10,060,000	9,570,000
<i>Investment property, carrying amount</i>		

Selskabet garanterer for forpligtelserne under kreditaftale med datterselskaberne af moderselskabet
The Company guarantees the obligations under the credit agreement with the subsidiaries of its parent company

Nogle af selskabets bankkonti er stillet som sikkerhed til den långivende bank, se note 10.
Some of the Company's bank accounts are pledged with the Lender, see note 10.

Noter

Notes

Note 14. Nærtstående parter Related parties

Dannie Wai og Jochem van Rijn var bestyrelses-medlemmer i GO Leonberg ApS.

Dannie Wai and Jochem van Rijn were members of the Supervisory Board of GO Leonberg ApS.

Direktionen er ikke betalt for deres ydelser af GO Leonberg ApS i regnskabsåret. Direktionen er ansat i TMF Denmark ApS, som yder managementydelser til GO Leonberg ApS.

None of the directors were paid by GO Leonberg ApS in the fiscal year. The Directors are employed by TMF Denmark ApS, which renders management services to GO Leonberg ApS.

Mellemværender med tilknyttede virksomheder i EUR:

Balances with group enterprises in EUR:

Hovedstol	Saldo 31. december 2015	Rentesats	Forfaldsdato
<i>Principal Amount</i>	<i>Balance outstanding 31 December 2015</i>	<i>Rate of interest</i>	<i>Maturity</i>

Gæld med forfald over 1 år:

Payables fall due to payment over 1 year:

Condor Real Estate Management EINS GmbH	5,295,584	5,497,814	7.50%	09/12/2019
---	-----------	-----------	-------	------------

Note 15. Begivenheder efter balancedagen Post balance sheet events

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Post balance sheet events

No significant events have occurred after the balance sheet date which would influence the evaluation of the Company's financial position as at 31. December 2015.