



Tlf.: +45 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR no. 20 22 26 70

ARCHIPEL APS

VESTERBROGADE 149, 1620 KØBENHAVN V

ÅRSRAPPORT
ANNUAL REPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016
1 JANUARY - 31 DECEMBER 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. juni 2017**

*The Annual Report has been presented and adopted at
the Company's Annual General Meeting on 14 June 2017*

Jørgen Kvist Hansen

The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.

CVR-NR. 30 06 61 97
CVR NO. 30 06 61 97

INDHOLDSFORTEGNELSE
CONTENTS

	Side Page
Selskabsoplysninger <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	3
Erklæringer <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Statement by Board of Executives</i>	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... <i>Independent Auditor's Report</i>	5-8
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	
Hoved- og nøgletal..... <i>Financial Highlights</i>	9-10
Ledelsesberetning..... <i>Management's Review</i>	11-13
Årsregnskab 1. januar - 31. december <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	14
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	15-16
Egenkapitalopgørelse..... <i>Equity</i>	17
Pengestrømsopgørelse..... <i>Cash Flow Statement</i>	18
Noter..... <i>Notes</i>	19-20
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	21-24

SELSKABSOPLYSNINGER
*COMPANY DETAILS***Selskabet**
Company

Archipel ApS
Vesterbrogade 149
1620 København V

CVR-nr.: 30 06 61 97
CVR no.:
Stiftet: 20. november 2006
Established: 20 November 2006
Hjemsted: København
Registered Office:
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Financial Year: 1 January - 31 December

Direktion
Board of Executives

Jørgen Kvist Hansen
Claude Marie Georges Breuil
Daniel Arthur Reece

Revision
Auditor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

**Oversættelses-
forbehold**
Translation Disclaimer

Den engelske del af dette dokument er en uofficiel oversættelse af den originale danske tekst, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske tekst og den engelske oversættelse, har den danske tekst forrang.
The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.

LEDELSESPÅTEGNING
STATEMENT BY BOARD OF EXECUTIVES

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Archipel ApS.

Today the Board of Executives have discussed and approved the Annual Report of Archipel ApS for the year 1 January - 31 December 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the the Company's financial position at 31 December 2016 and of the results of the the Company's operations and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2016.

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

The Management's Review includes in our opinion a fair presentation of the matters dealt with in the review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend the Annual Report be approved at the Annual General Meeting.

København, den 9. juni 2017
Copenhagen, 9 June 2017

Direktion:
Board of Executives

Jørgen Kvist Hansen

Claude Marie Georges Breuil

Daniel Arthur Reece

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Til kapitalejerne i Archipel ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Archipel ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

To the Shareholders of Archipel ApS

Opinion

We have audited the Financial Statements of Archipel ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, cash flows, notes and a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the assets, liabilities and financial position of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company operations and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for Opinion

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

Management's Responsibility for the Financial Statements

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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 Responsibility for the Financial Statements

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

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

- *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.*

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*
- *Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*
- *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 ledelsen 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 9. juni 2017
Copenhagen, 9 June 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Olsen Halling
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

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

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

HOVED- OG NØGLETAL
FINANCIAL HIGHLIGHTS

	2016 EUR '000 <i>EUR '000</i>	2015 EUR '000 <i>EUR '000</i>	2014 EUR '000 <i>EUR '000</i>	2013 EUR '000 <i>EUR '000</i>	2012 EUR '000 <i>EUR '000</i>
Resultatopgørelse					
<i>Income statement</i>					
Bruttoresultat.....	8.859	3.349	4.085	6.120	4.538
<i>Gross profit/loss</i>					
Driftsresultat.....	4.490	-2.771	680	1.060	3.134
<i>Operating profit/loss</i>					
Finansielle poster, netto.....	-386	-503	-614	-509	-793
<i>Financial income and expenses, net</i>					
Årets resultat før skat.....	4.105	-3.274	66	503	2.408
<i>Profit/loss for the year before tax</i>					
Årets resultat.....	4.089	-3.285	57	445	2.378
<i>Profit/loss for the year</i>					
Balance					
<i>Balance sheet</i>					
Balancesum.....	27.630	44.786	47.359	49.647	56.550
<i>Balance sheet total</i>					
Egenkapital.....	25.413	21.324	24.608	24.551	24.106
<i>Equity</i>					
Investeret kapital.....	26.568	23.048	25.438	24.781	24.357
<i>Invested capital</i>					
Pengestrømme					
<i>Cash flows</i>					
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	26.129	623	2.246	4.979	34.561
<i>Cash flows from operating activities</i>					
Pengestrømme fra investeringsaktivitet...	0	300	-10	-10	-10
<i>Cash flows from investment-related activities</i>					
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet..	-19.309	-433	-2.672	-6.297	-31.822
<i>Cash flows from financing activities</i>					
Pengestrømme i alt.....	6.820	490	-436	-1.328	2.729
<i>Total cash flows</i>					
Investeringer i materielle anlægsaktiver..	0	0	0	0	0
<i>Investment in tangible fixed assets</i>					
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte....	3	3	3	3	3
<i>Average number of full-time employees</i>					
Nøgletal					
<i>Ratios</i>					
Afkastningsgrad.....	18,1	-11,4	2,7	4,3	12,9
<i>Rate of return</i>					
Soliditetsgrad.....	92,0	47,6	52,0	49,5	42,6
<i>Solvency ratio</i>					
Egenkapitalforrentning.....	17,5	Neg.	0,2	1,8	10,4
<i>Return on equity</i>					

HOVED- OG NØGLETAL
FINANCIAL HIGHLIGHTS

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

The ratios stated in the list of key figures and ratios have been calculated as follows:

Afkastningsgrad:

$$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}}$$

Rate of return:

$$\frac{\text{Profit/loss on ordinary activities} \times 100}{\text{Average invested capital}}$$

Investeret kapital:

Immaterielle anlægsaktiver (ekskl. goodwill) + materielle anlægsaktiver + varebeholdninger + tilgodehavender + øvrige driftsmæssige omsætningsaktiver - leverandørgæld - andre hensatte forpligtelser - øvrige lang- og kortfristede driftsmæssige forpligtelser

Invested capital:

Intangible fixed assets (ex goodwill) + tangible assets + inventories + receivables + other working current assets - trade payables - other provisions - other long and short term working liabilities

Soliditetsgrad:

$$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$

Solvency ratio:

$$\frac{\text{Equity ex. minorities, at year end} \times 100}{\text{Total equity and liabilities, at year end}}$$

Egenkapitalforrentning:

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

Return on equity:

$$\frac{\text{Profit/loss after tax} \times 100}{\text{Average equity}}$$

Nøgletallene følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger.

The ratios follow in all material respects the recommendations of the Danish Finance Society.

LEDELSESBERETNING
*MANAGEMENT'S REVIEW***Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at købe, renovere og videresælge ejendomme, primært i Frankrig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I regnskabsåret har selskabet udført renovering på nogle af ejendommene. Selskabet har frasolgt 5 ejendomme i året. Selskabet har fokuseret på at forbedre salgsplanerne for ejendommene i porteføljen og ledelsen forventer at se resultaterne af dette arbejde (i form af yderligere frasalg) allerede i det kommende regnskabsår. Selskabet har ikke erhvervet yderligere ejendomme i løbet af året. Den eksisterende portefølje repræsenterer 6 kommercielle ejendomme beliggende i Frankrig - primært, men ikke kun, i og omkring Paris.

Selskabet har et fast driftssted i Frankrig, hvortil de fransk ejede aktiver blev allokeret 1. december 2008. Det faste driftssted er skattepligtig i Frankrig, hvilket omfatter lejeindtægter og kapitalgevinster.

Samlet forøgelse af udlejet areal i 2016 (ikke justeret for afhændelser) var 244 m² og samlet nyt ledigt areal (ikke justeret for afhændelser) var 2.500,19 m², i alt en netto forhøjelse i 2016 på 2.256,19 m².

I 2016 blev der frasolgt 26.143,84 m², hvoraf 11.128,17 m² var ledigt areal. Af de tilbageværende aktiver i ejendomsporteføljen steg det ledige areal med 1.539 m².

Efter justering af frasalg faldt det samlede ledige areal med 8.871,6 m² til et netto ledigt areal på 9.306 m².

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Selskabet havde i 2016 et positivt resultat efter skat på EUR 4.089.367.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Principal activities

The principal activities comprise the area of buying, refurbishing and selling real property assets primarily in France.

Development in activities and financial position

During the financial year the company made refurbishments to some properties. The company disposed of five properties during the year. The company focused on improving the sales plans for the properties in the portfolio and the management expects to see the result of this work (in form of additional disposals) already in the coming financial year. The company did not acquire any new properties during the year. At year end the current portfolio represents six commercial properties placed in France - mainly, but not only, in the Paris region.

The company has a French Branch where the French-owned assets have been allocated as of 1st December 2008. The Branch is liable for standard corporate tax in France, which encompasses rental income and capital gains.

Total lease take up during 2016 (not adjusted for disposals) was 244 sqm and total new vacancy (not adjusted for disposals) was 2,500.19 sqm, thus a net increase in vacancy for 2016 of 2,256.19 sqm.

In 2016, 26,143.84 sqm were sold among which 11,128.17 sqm were vacant. Among the assets that remained in portfolio, the vacancy increased by 1,539 sqm.

After adjusting for disposals, the total vacancy decreased by 8,871.6 sqm to 9,306sqm.

Profit/loss for the year compared to future expectations

The company reports a profit after tax of EUR 4,089,367.

Significant events after the end of the financial year

No events have occurred after the end of the financial year of material importance for the company's financial position.

LEDELSESBERETNING MANAGEMENT'S REVIEW

Særlige risici

Prisrisici

Selskabet investerer i erhvervsejendomme og er derfor følsom over for stigninger i de generelle priser på fast ejendom i Frankrig (selskabet har pt. udelukkende ejendomme i Frankrig), men markedet synes stabilt i øjeblikket. Der er selvfølgelig en vis ustabilitet i priserne på ejendomme, hvilket er beskrevet andetsteds i ledelsens beretning.

Renterisici

Ledelsen anser renterisikoen for at være uvæsentlig idet selskabet ikke er finansieret via lånekapital.

Valutarisici

Ledelsen anser valutarisikoen for at være uvæsentlig idet selskabet primært opererer med euro som valuta.

Miljøforhold

Selskabet sikrer sig altid at overholde den miljømæssige lovgivning der måtte være i de enkelte lande. Hvor det er relevant opsøger selskabet rådgivning fra eksperter, for at sikre at lovgivningen bliver overholdt. Selskabet har forståelse for behovet for et vedvarende godt miljø, og har altid dette med i sine overvejelser.

Videnressourcer

Selskabet har udliciteret overvågningen med aktiverne og den daglige ejendomsadministration til en tredjepart Cleaveland Asset Management, som er specialiseret i ejendomsadministration i henhold til den af ledelsen udviklede forretningsplan. Selskabet har også en fransktalende direktør og et team som kan forhandle med de franske parter, der er involveret i ejendomshandlerne, -administration og -salg.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Ledelsen ser frem til at udvikle og kigger fortsat efter potentielle nye ejendomsprojekter, som lever op til de kriterier og mål der er opstillet. Ledelsen er af den overbevisning, at dens organisation og erfaring, er fordelagtig, når og hvis nye muligheder opstår. Det er en prioritet for selskabet at sælge samtlige aktiver.

Special risks

Price Risks

The Company invests in commercial properties and as such has exposure to fall in the prices of real estate in France (as for the time being it only has French assets) but the market seems stable for the time being. There is, naturally, some volatility in the price of properties and the management refers to this elsewhere in the management review.

Interest Rate Risks

The management considers the interest rate risks to be insignificant as the company is currently not financed by debt capital.

Exchange Risks

The management considers the exchange risks to be insignificant as the company primarily operates with the euro currency.

Environmental situation

The company ensures that all environmental legislation in the countries they operate in are met and, where appropriate, the company takes advice from experts to ensure that said legislation is met and will continue to be met. The management appreciates the need for a sustainable environment and, where this is appropriate, will consider this when making decisions.

Knowledge resources

The company has contracted with Cleaveland Asset Management, a third party professional service provider in France specialized in real estate management which oversees the asset and the property management on a day-to-day basis following the business plans voted by the directors. The company also has one French speaking director and a team who can liaise with the French parties involved in the property acquisition, management and disposals.

Research and development activities

The management is looking forward to developing and continuing to look for potential new real estate projects that would meet its criteria and objectives. The management believes that its structure and experience is such that it will be able to take advantage of such opportunities as and when they arise. Selling all the assets held is also a priority for the company.

LEDELSESBERETNING
MANAGEMENT'S REVIEW

Forventninger til fremtiden

Skønt den generelle globale ejendomssituation synes usikker, vurderer ledelsen at selskabets ejendomsinvesteringer og de planlagte salg vil præstere defensivt i det nuværende markedssituation.

Future expectations

Although the general global property situation seems uncertain, management believes that its property assets and planned exits will perform defensively in the current environment.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER
INCOME STATEMENT 1 JANUARY - 31 DECEMBER

	Note	2016 EUR EUR	2015 EUR EUR
BRUTTOFORTJENESTE.....		8.858.542	3.348.552
<i>GROSS PROFIT</i>			
Personaleomkostninger.....	1	-21.368	-21.273
<i>Staff costs</i>			
Af- og nedskrivninger.....		-1.085.458	-4.164.828
<i>Depreciation, amortisation and impairment</i>			
Andre driftsomkostninger.....		-3.261.254	-1.933.322
<i>Other operating expenses</i>			
DRIFTSRESULTAT.....		4.490.462	-2.770.871
<i>OPERATING PROFIT</i>			
Andre finansielle indtægter.....		71	47
<i>Other financial income</i>			
Andre finansielle omkostninger.....		-385.892	-503.435
<i>Other financial expenses</i>			
RESULTAT FØR SKAT.....		4.104.641	-3.274.259
<i>PROFIT BEFORE TAX</i>			
Skat af årets resultat.....	2	-15.274	-10.300
<i>Tax on profit/loss for the year</i>			
ÅRETS RESULTAT.....	3	4.089.367	-3.284.559
<i>PROFIT FOR THE YEAR</i>			

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

AKTIVER ASSETS	Note	2016 EUR <i>EUR</i>	2015 EUR <i>EUR</i>
Ejendomme til videresalg..... <i>Properties held for resale</i>		16.571.511	39.154.169
Varebeholdninger..... <i>Inventories</i>		16.571.511	39.154.169
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Trade receivables</i>		330.924	1.199.994
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... <i>Receivables from group enterprises</i>		305.000	305.000
Tilgodehavende hos tredje part..... <i>Receivables from third party</i>		1.232.325	1.804.812
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		133.574	76.656
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Prepayments and accrued income</i>	4	35.130	44.138
Tilgodehavender..... <i>Receivables</i>		2.036.953	3.430.600
Likvide beholdninger..... <i>Cash and cash equivalents</i>		9.021.263	2.201.100
OMSÆTNINGSAKTIVER..... CURRENT ASSETS		27.629.727	44.785.869
AKTIVER..... ASSETS		27.629.727	44.785.869

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

PASSIVER <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>	Note	2016 EUR EUR	2015 EUR EUR
Selskabskapital..... <i>Share capital</i>	5	517.100	517.100
Overført overskud..... <i>Retained profit</i>		24.895.846	20.806.479
EGENKAPITAL..... <i>EQUITY</i>		25.412.946	21.323.579
Andre hensatte forpligtelser..... <i>Other provisions for liabilities</i>	6	1.460.412	2.030.329
HENSATTE FORPLIGTELSE <i>PROVISION FOR LIABILITIES</i>		1.460.412	2.030.329
Banklån..... <i>Bank loan</i>		0	19.048.919
Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term liabilities</i>	7	0	19.048.919
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Short-term portion of long-term liabilities</i>	7	0	260.281
Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Trade payables</i>		195.782	491.929
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		341.303	801.092
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Accruals and deferred income</i>	8	219.284	829.740
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i>		756.369	2.383.042
GÆLDSFORPLIGTELSE <i>LIABILITIES</i>		756.369	21.431.961
PASSIVER..... <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>		27.629.727	44.785.869
Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE
EQUITY

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overført overskud <i>Retained profit</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2016..... <i>Equity at 1 January 2016</i>	517.100	27.852.559	28.369.659
Forslag til årets resultatdisponering..... <i>Proposed distribution of profit</i>		-2.956.713	-2.956.713
Egenkapital 31. december 2016..... <i>Equity at 31 December 2016</i>	517.100	24.895.846	25.412.946

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.
The share capital has not been changed in the past 5 years.

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER
CASH FLOW STATEMENT 1 JANUARY - 31 DECEMBER

	2016 EUR EUR	2015 EUR EUR
Årets resultat..... <i>Profit/loss for the year</i>	4.089.367	-3.284.559
Skat af årets resultat tilbageført..... <i>Reversed tax on profit/loss for the year</i>	15.274	10.300
Øvrige reguleringer..... <i>Other adjustments</i>	-569.917	900.225
Betalt selskabsskat..... <i>Corporation tax paid</i>	-15.274	-10.300
Ændring i varebeholdninger..... <i>Change in inventory</i>	22.582.658	3.866.688
Ændring i tilgodehavender..... <i>Change in receivables</i>	1.393.647	-1.104.676
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank og skat)..... <i>Change in current liabilities (ex bank and tax)</i>	-1.366.392	244.979
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET..... CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITY	26.129.363	622.657
Køb af finansielle anlægsaktiver..... <i>Purchase of financial assets</i>	0	-5.000
Salg af finansielle anlægsaktiver..... <i>Sale of financial assets</i>	0	305.000
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET..... CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITY	0	300.000
Afdrag på lån..... <i>Repayments of loans</i>	-19.309.200	-433.350
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET..... CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITY	-19.309.200	-433.350
ÆNDRING I LIKVIDER..... CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS	6.820.163	489.307
Likvider 1. januar..... <i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>	2.201.100	1.711.793
LIKVIDER 31. DECEMBER..... CASH AND CASH EQUIVALENTS AT 31 DECEMBER	9.021.263	2.201.100
Likvider 31. december specificeres således: <i>Specification of cash and cash equivalents at 31 December:</i>		
Likvide beholdninger..... <i>Cash and cash equivalents</i>	9.021.263	2.201.100
LIKVIDER, INDESTÅENDE..... CASH AND CASH EQUIVALENTS, NET DEBT	9.021.263	2.201.100

NOTER
NOTES

	2016 EUR EUR	2015 EUR EUR	Note
Personaleomkostninger			1
<i>Staff costs</i>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: <i>Average number of employees</i>			
3 (2015: 3)			
Løn og gager..... <i>Wages and salaries</i>	15.000	15.000	
Andre omkostninger til social sikring..... <i>Social security costs</i>	6.368	6.273	
	21.368	21.273	
Skat af årets resultat			2
<i>Tax on profit/loss for the year</i>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... <i>Calculated tax on taxable income of the year</i>	15.274	10.300	
	15.274	10.300	
Forslag til resultatdisponering			3
<i>Proposed distribution of profit</i>			
Ekstraordinært udbytte..... <i>Extraordinary dividend</i>	7.046.080	0	
Anvendt af tidligere års overskud..... <i>Accumulated profit</i>	-2.956.713	-3.284.559	
	4.089.367	-3.284.559	
Periodeafgrænsningsposter			4
<i>Prepayments and accrued income</i>			
Regnskabsposten omfatter forudbetalte omkostninger. <i>The item constitutes prepaid expences.</i>			
Selskabskapital			5
<i>Share capital</i>			
Selskabskapitalen er fordelt således: <i>Specification of the share capital:</i>			
Anparter, 5.171 stk. a nom. 100 eur..... <i>Shares, 5.171 in the denomination of 100 eur</i>	517.100	517.100	
	517.100	517.100	

NOTER
NOTES

	2016 EUR EUR	2015 EUR EUR	Note
Andre hensatte forpligtelser			6
<i>Other provisions for liabilities</i>			
0-1 år.....	1.460.412	2.030.329	
<i>0-1 year</i>			

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til imødegåelse af to igangværende sager vedrørende en nuværende lejer og en tidligere lejer. Herudover omfatter posten også hensættelse til forventet tomgang på ikke udlejede lejemål.

Other provisions for liabilities include provisions for two ongoing cases relating to a current tenant and a previous tenant. In addition, the item also includes provision for expected vacancy on properties.

	1/1 2016 gæld i alt 1/1 2016 <i>total liabilities</i>	31/12 2016 gæld i alt 31/12 2016 <i>total liabilities</i>	Afdrag næste år <i>Repayment next year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Debt outstanding after 5 years</i>	7
Langfristede gældsforpligtelser					
<i>Long-term liabilities</i>					
Banklån.....	19.309.200	0	0	0	
<i>Bank loan</i>					
	19.309.200	0	0	0	

Periodeafgrænsningsposter	8
<i>Accruals and deferred income</i>	
Regnskabsposten omfatter forudbetalte husleje.	
<i>The item constitutes prepaid rent.</i>	

Eventualposter mv.	9
<i>Contingencies etc.</i>	

Eventualforpligtelser	
<i>Contingent liabilities</i>	
Selskabet har ikke påtaget sig andre forpligtelser, udover hvad der følger af den ordinære drift.	
<i>The Company has not undertaken liabilities outside of the ordinary course of its business.</i>	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Årsrapporten for Archipel ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

The annual report of Archipel ApS for 2016 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class C, medium enterprise.

The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles used last year.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

INCOME STATEMENT**Net revenue**

Net revenue from sale of merchandise and finished goods is recognised in the Income Statement if supply and risk transfer to purchaser has taken place before the end of the year and if the income can be measured reliably and is expected to be received. Net revenue is recognised exclusive of VAT, duties and less discounts related to the sale.

Other operating income

Other operating income includes items of a secondary nature in relation to the enterprises' principal activities, including profit from sale of intangible and tangible fixed assets.

Other operating expenses

Other operating expenses include items of a secondary nature in relation to the enterprises' principal activities, including loss from sale of intangible and tangible fixed assets.

Cost of sales

Cost of sales comprise costs incurred to achieve the net revenue for the year, including direct and indirect costs of raw materials and consumables.

Other external expenses

Other external expenses include cost of sales, advertising, administration, buildings, bad debts, operational lease expenses, etc.

Staff costs

Staff costs comprise wages and salaries, including holiday pay and pensions and other costs for social security etc. for the company's employees. Repayments from public authorities are deducted from staff costs.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
*ACCOUNTING POLICIES***Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under a-contoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

BALANCEN**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgpris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Financial income and expenses in general

Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses of finance leases, realised and unrealised gains and losses arising from investments in financial assets, debt and transactions in foreign currencies, amortisation of financial assets and liabilities as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme etc. Financial income and expenses are recognised in the income statement by the amounts that relate to the financial year.

Tax on profit for the year

The tax for the year, which consists of the current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the income statement by the portion that may be attributed to the profit for the year, and is recognised directly in the equity by the portion that may be attributed to entries directly to the equity.

BALANCE SHEET***Inventories***

Inventories are measured at cost. If the net realisable value is lower than cost, the inventories are written down to the lower value.

The cost of merchandise is calculated at acquisition price with addition of transportation and similar costs.

The net realisable value of inventories is stated at sales price less completion costs and costs incurred to execute the sale and is determined with due regard to marketability, obsolescence and development in expected sales price.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by impairment losses to meet expected losses.

Accruals, assets

Accruals recognised as assets include costs incurred relating to the subsequent financial year.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
*ACCOUNTING POLICIES***Andre hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til forbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen. Hensættelsen indregnes som omkostning under produktionsomkostninger.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Other provisions for liabilities

Other provisions for liabilities include the expected cost of warranty commitments, loss on work in progress, restructuring etc. and deferred tax.

Warranty commitments include liabilities for improvement of work within the warranty period of 1 to 5 years. The provision for liabilities is measured and recognised on the basis of experience with warranty work.

When it is likely that the total costs will exceed the total income on the contract work in progress, a provision is made for the total loss that is anticipated for the contract. The provision is recognised as a cost under production costs.

Tax payable and deferred tax

Current tax liabilities and receivable current tax are recognised in the balance sheet as the calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and taxes paid on account.

Deferred tax is measured on the temporary differences between the carrying amount and the tax value of assets and liabilities.

Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carry-forwards, are measured at the expected realisable value of the asset, either by set-off against tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that under the legislation in force on the balance sheet date would be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in the deferred tax resulting from changes in tax rates, are recognised in the income statement, except from items recognised directly in equity.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
*ACCOUNTING POLICIES***Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the time of borrowing by the amount of proceeds received less borrowing costs. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost equal to the capitalised value when using the effective interest, the difference between the proceeds and the nominal value being recognised in the income statement over the term of loan.

Amortised cost of current liabilities usually corresponds to nominal value.

Accruals, liabilities

Accruals recognised as liabilities include payments received regarding income in subsequent years.

CASH FLOW STATEMENT

The cash flow statement shows the company's cash flows for the year for operating activities, investing activities and financing activities in the year, the change in cash and cash equivalents of the year and cash and cash equivalents at beginning and end of the year.

Cash flows from operating activities:

Cash flows from operating activities are computed as the results for the year adjusted for non-cash operating items, changes in net working capital and corporation tax paid.

Cash flows from investing activities:

Cash flows from investing activities include payments in connection with purchase and sale of intangible and tangible fixed asset and fixed asset investments.

Cash flows from financing activities:

Cash flows from financing activities include changes in the size or composition of share capital and related costs, and borrowings and repayment of interest-bearing debt and payment of dividend to shareholders.

Cash and cash equivalents:

Cash and cash equivalents include bank overdraft and cash in hand.