

---

# ***EAVF Ivarr ApS***

c/o Intertrust (Denmark) A/S, Harbour House,  
Sundkrogsgade 21, DK-2100 København Ø

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

*Annual Report for 1 January - 31 December 2015*

---

CVR-nr. 30 48 51 06

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 25/5 2016

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 25/5 2016*

Peter Drachmann  
Dirigent  
*Chairman*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

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

Ledelsespåtegning 1  
*Management's Statement*

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

### **Selskabsoplysninger**

#### ***Company Information***

Selskabsoplysninger 5  
*Company Information*

Ledelsesberetning 6  
*Management's Review*

### **Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7  
*Income Statement 1 January - 31 December*

Balance 31. december 8  
*Balance Sheet 31 December*

Noter til årsregnskabet 10  
*Notes to the Financial Statements*

Regnskabspraksis 15  
*Accounting Policies*

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

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. maj 2016  
*Copenhagen, 24 May 2016*

**Direktion**  
*Executive Board*

Peter Drachmann

Michael Robert Kidd

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

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

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

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

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

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

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

Til kapitalejeren i EAVF Ivarr ApS

### **Påtegning på årsregnskabet**

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

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

### **Revisors ansvar**

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

To the Shareholder of EAVF Ivarr ApS

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

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

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

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

### **Auditor's Responsibility**

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

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

An audit involves performing audit procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation of Financial Statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the Financial Statements.

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

Our audit has not resulted in any qualification.

# Den uafhængige revisors erklæringer

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

### **Konklusion**

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

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed om indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Hellerup, den 24. maj 2016

*Hellerup, 24 May 2016*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jens Michael Colstrup

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

### **Opinion**

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

### **Emphasis of Matter**

Without qualifying our auditor's report, we draw attention to the information in note 1, in which Management describes uncertainty concerning the recognition and measurement of the Company's investment properties.

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

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

Steffen Kaj Pedersen

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

# Selskabsoplysninger

## *Company Information*

**Selskabet**  
*The Company*

EAVF Ivarr ApS  
c/o Intertrust (Denmark) A/S  
Harbour House  
Sundkrogsgade 21  
DK-2100 København Ø

CVR-nr.: 30 48 51 06  
*CVR No:*  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
*Financial period: 1 January - 31 December*  
Hjemstedskommune: København  
*Municipality of reg. office: Copenhagen*

**Direktion**  
*Executive Board*

Peter Drachmann  
Michael Robert Kidd

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Management's Review

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendomme.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 6.041.257, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 3.153.435.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

### Begivenheder efter balancedagen

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

Selskabet har efter balancedagen solgt yderligere to ejendomme, således at selskabets ejendomsportefølje pr. 20. maj 2016 udgøres af two tilbageværende ejendomme.

### Main activity

The main activity of the Company is letting of investment properties.

### Development in the year

The income statement of the Company for 2015 shows a loss of DKK 6,041,257, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows negative equity of DKK 3,153,435.

### Uncertainty relating to recognition and measurement

Management refer to note 1 in which management describes uncertainty about recognition and measurement of the Company's investment properties.

### Subsequent events

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

The company has subsequently sold further two properties, thus the company's property portfolio at 20 May 2016 consists of two remaining properties.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Nettoomsætning</b> <i>Revenue</i>		<b>1.222.864</b>	<b>4.757.855</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		-5.586.510	-12.951.722
Driftsomkostninger <i>External expenses</i>		-465.841	-1.123.292
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-704.963	-2.376.658
<b>Bruttoresultat</b> <i>Gross profit</i>		<b>-5.534.450</b>	<b>-11.693.817</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		912	775
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	2	-507.719	-1.178.833
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>-6.041.257</b>	<b>-12.871.875</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		0	0
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-6.041.257</b>	<b>-12.871.875</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-6.041.257	-12.871.875
		<b>-6.041.257</b>	<b>-12.871.875</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		10.340.000	25.850.000
<b>Investeringsejendomme</b> <i>Investment properties</i>	3	<b>10.340.000</b>	<b>25.850.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>10.340.000</b>	<b>25.850.000</b>
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		1.588.506	1.006.637
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		90.535	91.955
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>1.679.041</b>	<b>1.098.592</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>2.879.500</b>	<b>3.675.962</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>4.558.541</b>	<b>4.774.554</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>14.898.541</b>	<b>30.624.554</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		1.001.000	1.001.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-4.154.435	1.886.822
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>	4	<b>-3.153.435</b>	<b>2.887.822</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		17.680.968	25.272.777
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	5	<b>17.680.968</b>	<b>25.272.777</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		273.491	1.281.504
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	5	74.861	1.106.863
Anden gæld <i>Other payables</i>		22.656	75.588
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>371.008</b>	<b>2.463.955</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>18.051.976</b>	<b>27.736.732</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>14.898.541</b>	<b>30.624.554</b>
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Uncertainty about recognition and measurement</i>	1		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	6		

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

#### *Uncertainty about recognition and measurement*

Selskabets investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 indregnet til dagsværdi. Investeringsejendommene er værdiansat på baggrund af en vurdering af hver enkelt ejendom foretaget af et uafhængigt og internationalt anerkendt valuarfirma. Værdiansættelsen af investeringsejendomme er baseret på markedsløjen og afkastkrav under hensyn til ejendommens type, stand, beliggenhed samt forventet udlejningspotentiale. Som følge af den generelle udvikling på markedet for investeringsejendomme er der fortsat usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme og dermed også usikkerhed ved indregning og måling i balancen pr. 31. december 2015.

The Company's investment properties are recognised at fair value at 31 December 2015. The investment properties are valued on basis of a separate valuation of each property performed by an independent and internationally recognised firm of real estate appraisers. The valuation of investment properties are based on the market rent and required rate of return taking into account the type of property, state of repair, location and expected renting potential. As a consequence of the overall development of the market for investment properties there remains uncertainty related to the valuation of the investment properties and thereby to the recognition and measurement of the properties in the balance sheet at 31 December 2015.

### 2 Finansielle omkostninger

#### *Financial expenses*

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	493.174	1.005.928
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	11.518	170.103
Valutakurstab <i>Exchange loss</i>	3.027	2.802
	<u><b>507.719</b></u>	<u><b>1.178.833</b></u>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

##### Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i>
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	37.589.000
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-18.099.144
	<u>19.489.856</u>
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	19.489.856
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	-11.739.000
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	-4.410.000
Årets tilbageførte værdireguleringer <i>Reversals for the year of revaluations in previous years</i>	6.999.144
	<u>-9.149.856</u>
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	-9.149.856
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <b><i>Carrying amount at 31 December</i></b>	<b><u>10.340.000</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 4 Egenkapital

#### Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	1.001.000	1.886.822	2.887.822
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-6.041.257	-6.041.257
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>1.001.000</b>	<b>-4.154.435</b>	<b>-3.153.435</b>

Selskabskapitalen består af 1.001 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.  
*The share capital consists of 1,001 shares of a nominal value of DKK 1,000. No shares carry any special rights.*

Selskabskapitalen har udviklet sig således:  
*The share capital has developed as follows:*

	2015	2014	2013	2012	2011
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar <i>Share capital at 1 January</i>	1.001.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Kapitalforhøjelse <i>Capital increase</i>	0	1.000	0	0	0
Kapitalnedsættelse <i>Capital decrease</i>	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b> <b><i>Share capital at 31 December</i></b>	<b>1.001.000</b>	<b>1.001.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

#### Long-term debt

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

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

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

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
<b><i>Payables to group enterprises</i></b>		
Efter 5 år	4.759.977	8.975.705
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	12.920.991	16.297.072
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	17.680.968	25.272.777
<i>Long-term part</i>		
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	74.861	1.106.863
<i>Other short-term debt to group enterprises</i>		
	<b>17.755.829</b>	<b>26.379.640</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Nærtstående parter og ejerforhold

*Related parties and ownership*

#### Grundlag

#### *Basis*

---

#### Bestemmende indflydelse

*Controlling interest*

EAVF s.a.r.l.

Moderselskab  
*Parent company*

#### Ejerforhold

*Ownership*

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

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

EAVF s.a.r.l., 7, Rue de la Chapelle, Luxemburg



# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for EAVF Ivarr ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

### Basis of Preparation

The Annual Report of EAVF Ivarr ApS for 2015 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

Financial Statements for 2015 are presented in DKK.

### Recognition and measurement

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

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

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

## **Regnskabspraksis**

### ***Accounting Policies***

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

#### **Omregning af fremmed valuta**

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

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

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

Danish kroner is used as the measurement currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

#### **Translation policies**

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the transaction date rates are recognised in financial income and expenses in the income statement.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og består af indtægter for udlejning af ejendomme samt øvrige indtægter.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift af ejendomme, reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejer.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

#### Finansielle poster

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

#### Skat af årets resultat

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

### Income Statement

#### Revenue

Revenue is recognised exclusive of VAT and consists of income from letting of properties and other revenue.

#### External expenses

External expenses comprise costs connected to the operation of the properties, repairs and maintenance, as well as taxes, duties and other expenses not paid by the tenants.

#### Other external expenses

Other external expenses comprise administration costs.

#### Financial income and expenses

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

#### Tax on profit/loss for the year

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

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Regulering af investeringsejendommernes værdi optages under posten "Regulering til dagsværdi netto" i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

### Balance Sheet

#### Investment Properties

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

After the initial recognition investment properties are measured at cost net of depreciation and impairment losses.

Adjustments of the investment properties are booked as 'Adjustment to market value' in the income statement.

#### Receivables

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

#### Prepayments

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

# Regnskabspraxis

## Accounting Policies

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Deferred tax assets and liabilities

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry-forwards, are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in 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 will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement.

### Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

### Financial debts

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