
Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS

c/o Cura Management A/S, Rådhusvej 13, DK-2920
Charlottenlund

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015

Annual Report for 1 January - 31 December 2015

CVR-nr. 31 05 04 56

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/4 2016

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 29/4 2016*

Lars Frederiksen
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
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Balance 31. december 8
Balance Sheet 31 December

Noter til årsregnskabet 10
Notes to the Financial Statements

Regnskabspraksis 16
Accounting Policies

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 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 20. april 2016
København, 20 April 2016

Direktion

Executive Board

Jesper Bo Hansen
direktør
Executive Officer

Peter Grønholt-Pedersen
direktør
Executive Officer

Niels Troen
direktør
Executive Officer

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 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 kapitalejerne i Ejendomsselskabet
Rosenborggade 15-17 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 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.

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

To the Shareholders of Ejendomsselskabet
Rosenborggade 15-17 ApS

Report on the Financial Statements

We have audited the Financial Statements of Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 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.

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

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.

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.

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

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 20. april 2016

Hellerup, 20 April 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jens Michael Colstrup

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

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.

Kaare von Cappeln

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS
c/o Cura Management A/S
Rådhusvej 13
DK-2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 31 05 04 56

CVR No:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Financial period: 1 January - 31 December

Hjemstedskommune: Charlottenlund

Municipality of reg. office: København K

Direktion
Executive Board

Jesper Bo Hansen
Peter Grønholt-Pedersen
Niels Troen

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Management's Review

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at eje, udvikle og drive ejendommen beliggende Rosenborggade 15-17 i København.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 2.444.726, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 54.089.497.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drift

Efter ledelsens opfattelse er selskabet underlagt de normale risici for en virksomhed i markedet for ejendomsudvikling og -udlejning, som i det aktuelle marked primært knytter sig til at sikre udlejning af tomme lejemål og sikring af finansiering.

Begivenheder efter balancedagen

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

Main activity

The company's activity is to own, develop and manage the property located at Rosenborggade 15-17 in Copenhagen.

Development in the year

The income statement of the Company for 2015 shows a profit of DKK 2,444,726, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 54,089,497.

Special risks - operating risks and financial risks

Operating risks

In the opinion of the Management, the company is subject to the normal risks that affect businesses in the property development and lease market. In the current market such risks relate primarily to the renting of empty units and the securing of financing.

Subsequent events

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>		9.782.430	9.685.939
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of property, plant and equipment</i>		-3.045.948	1.136.301
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		6.736.482	10.822.240
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		0	3
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	1	-4.731.756	-4.894.787
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		2.004.726	5.927.456
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	2	440.000	3.080.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		2.444.726	9.007.456

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		2.444.726	9.007.456
		2.444.726	9.007.456

Balance 31. december Balance Sheet 31 December

Aktiver Assets

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>		173.597.193	176.766.079
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	3	173.597.193	176.766.079
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		173.597.193	176.766.079
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		2.076	18.700
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>		3.520.000	3.080.000
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		3.522.076	3.098.700
Likvide beholdninger <i>Cash at bank</i>		18.528.834	11.944.821
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		22.050.910	15.043.521
Aktiver <i>Assets</i>		195.648.103	191.809.600

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		13.912.500	13.912.500
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		40.176.997	37.732.269
Egenkapital <i>Equity</i>	4	54.089.497	51.644.769
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		88.000.000	88.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		47.519.298	47.519.298
Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term debt</i>	5	135.519.298	135.519.298
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		329.241	331.514
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	5	327.355	327.355
Anden gæld <i>Other debts</i>		5.382.712	3.986.664
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>		6.039.308	4.645.533
Gældsforpligtelser <i>Debt</i>		141.558.606	140.164.831
Passiver <i>Liabilities and equity</i>		195.648.103	191.809.600
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	6		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	7		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
<i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.854.343	3.854.343
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	877.413	1.040.444
<i>Other financial expenses</i>		
	4.731.756	4.894.787
2 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	0	0
<i>Current tax for the year</i>		
Aktivering af udskudt skat	-440.000	-3.080.000
<i>Capitalization of deferred tax</i>		
	-440.000	-3.080.000
Selskabet har et ikke-indregnet skatteaktiv på kr. 3.140.000		
<i>The Company has an un-recognized tax asset of kr. 3.140.000</i>		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

3 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

	Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	192.550.367
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-122.938
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>192.427.429</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i>	15.784.288
Periodens afskrivninger <i>Depreciation for the period</i>	3.045.948
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>	<u>18.830.236</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>173.597.193</u>

I den regnskabsmæssige kostpris indgår aktiverede renteomkostninger med TDKK 10.613.

Renteomkostningerne vedrører renter, som i opførelsesperioden er påløbet det lån, der er anvendt til finansiering af opførelse af ejendommen.

Cost includes capitalised interest expenses of DKK 10.613k. The interest expenses represent the interest accrued in the construction period on the loan used for financing the construction of the property.

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>	13.912.500	37.732.271	51.644.771
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	2.444.726	2.444.726
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	13.912.500	40.176.997	54.089.497

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
Gæld til realkreditinstitutter		
<i>Mortgage loans</i>		
Efter 5 år	71.085.636	76.064.033
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	16.914.364	11.935.967
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	88.000.000	88.000.000
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	88.000.000	88.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		
<i>Payables to group enterprises</i>		
Efter 5 år	47.519.298	47.519.298
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	47.519.298	47.519.298
<i>Long-term part</i>		
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	327.355	327.355
<i>Other short-term debt to group enterprises</i>		
	47.846.653	47.846.653

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Diverse

Other

Grunde og bygninger med en bogført værdi på TDKK 173.597 er stillet til sikkerhed for realkreditgæld på TDKK 88.000. Herudover er der tinglyst ejerpantebreve på TDKK 16.000.

Land and buildings with a carrying amount of DKK 176,766k have been provided as security for debt of DKK 88,000k. In addition hereto there has been registered owner's mortgages of DKK 16,000k.

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Related parties and ownership

Grundlag

Basis

Bestemmende indflydelse

Controlling interest

Catella Real Estate AG
Kapitalanlagegesellschaft
HRB 1009051
Alter Hof 5
80331 München
Germany

Hovedanpartshaver
Main Shareholder

Øvrige nærtstående parter

Other related parties

Niels Troen, Maglemosevej 63, 2920 Charlottenlund

Direktion
CEO

Jesper Bo Hansen, Grønningen 54, 1270 København K

Direktion
CEO

Morten Gustafson, Lystofte 8, 2740 Skovlunde

Direktion
CEO

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat) ***Related parties and ownership (continued)***

Ejerforhold ***Ownership***

Følgende kapitalejere 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:

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS for 2015 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

Financial Statements for 2015 are presented in DKK.

Recognition and measurement

The Financial Statements have been prepared under the historical cost method.

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.

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

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.

Recognition and measurement take into account predictable losses and risks occurring before the presentation of the Annual Report which confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date.

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

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter ved udlejning af ejendom.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og fradrag for rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Income Statement

Gross profit

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, revenue has not been disclosed in the Annual Report.

Revenue

Revenue consists of rental income from property.

Revenue is recognised exclusive of VAT and discounts.

Other external expenses

Other external expenses comprise indirect production costs and expenses for premises, sales and distribution as well as office expenses, etc.

Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise amortisation, depreciation and impairment of property, plant and equipment.

Financial income and expenses

Financial income and expenses comprise interest, financial expenses in respect of finance leases, realised and unrealised exchange adjustments, price adjustment of securities, amortisation of mortgage loans as well as extra payments and repayment under the onaccount taxation scheme.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Udlejningsejendomme	50 år
---------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Balance Sheet

Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and less any accumulated impairment losses.

Cost comprises the cost of acquisition and expenses directly related to the acquisition up until the time when the asset is ready for use.

Interest expenses on loans raised directly for financing the construction of property, plant and equipment are recognised in cost over the period of construction. All indirectly attributable borrowing expenses are recognised in the income statement.

Depreciation based on cost reduced by any residual value is calculated on a straight-line basis over the expected useful lives of the assets, which are:

Rental buildings	50 years
------------------	----------

Depreciation period and residual value are reassessed annually.

Impairment of fixed assets

The carrying amounts of property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

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. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

If so, an impairment test is carried out to determine whether the recoverable amount is lower than the carrying amount, and the asset is written down to its lower recoverable amount.

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. Provisions for bad debts are determined on the basis of an individual assessment of each receivable, and in respect of trade receivables, a general provision is also made based on the Company's experience from previous years.

Equity

Dividend

Dividend distribution proposed by Management for the year is disclosed as a separate equity item.

Deferred tax assets and liabilities

Deferred tax is recognised in respect of all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities.

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. In cases where the computation of the tax base may be made according to alternative tax rules, deferred tax is measured on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

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.

Deferred tax assets and liabilities are offset within the same legal tax entity.

Current tax receivables and liabilities

Current tax receivables and liabilities are recognised in the balance sheet at the amount calculated on the basis of the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years. Tax receivables and liabilities are offset if there is a legally enforceable right of set-off and an intention to settle on a net basis or simultaneously.

Financial debts

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

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