

Ny Østergade Ejendomme ApS

c/o Cura Management A/S, 2920 Charlottenlund

CVR-nr./CVR no. 31 57 81 91



Årsrapport 2016

Annual report 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 23. maj 2017

Approved at the annual general meeting of shareholders on 23 May 2017

Som dirigent:

Chairman:

Peter Bygholm

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.

Building a better
working world



Indhold

Contents

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning Statement by the Executive Board | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report | 3 |
| Ledelsesberetning Management's review | 7 |
| Oplysninger om selskabet Company details | 7 |
| Beretning Management commentary | 8 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december Financial statements for the period 1 January - 31 December | 9 |
| Resultatopgørelse Income statement | 9 |
| Balance Balance sheet | 10 |
| Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity | 12 |
| Noter Notes to the financial statements | 13 |



Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ny Østergade Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 23. maj 2017
Charlottenlund, 23 May 2017
Direktion:/Executive Board:

Jesper Bo Hansen

Peter Grønholt-Pedersen

Peter Emtækær Bygholm

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of Ny Østergade Ejendomme ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016.

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 of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejeren i Ny Østergade Ejendomme ApS

Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

To the shareholder of Ny Østergade Ejendomme ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Ny Østergade Ejendomme ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise an income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including 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 financial position of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company's operations 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 rules and requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Management's responsibilities 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 regnskabsbrugerne 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:

- u 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.

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with 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 the financial statements.

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

- u 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- u 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.
- u 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.
- u 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 konklusion 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.
- u 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.
- u 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.
- u Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- u 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 conclusion is 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.
- u Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 23. maj 2017

Copenhagen, 23 May 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

Statement on Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the 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 the Management's review and, in doing so, consider whether the 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 the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on our procedures, we conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.

Kennet Hartmann

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City

Ny Østergade Ejendomme ApS

c/o Cura Management A/S, 2920 Charlottenlund

CVR-nr./CVR no.

31 57 81 91

Stiftet/Established

1. juni 2008/1 June 2008

Hjemstedskommune/Registered office

Gentofte

Regnskabsår/Financial year

1. januar - 31. december/1 January - 31 December

Direktion/Executive Board

Jesper Bo Hansen

Peter Grønholt-Pedersen

Peter Emtekær Bygholm

Revision/Auditors

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab

Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Management's review

Beretning

Management commentary

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering samt hermed, efter ledelsens skøn, beslægtede formål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2016 udgør 5.913.100 kr. mod 5.725.241 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016 udviser et overskud på 2.165.854 kr. mod 1.261.459 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 34.399.203 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Business review

The Company's main activity is investment and hereby related purposes.

Financial review

In 2016, the Company's revenue came in at DKK 5,913,100 against DKK 5,725,241 last year. The income statement for 2016 shows a profit of DKK 2,165,854 against DKK 1,261,459 last year, and the balance sheet at 31 December 2016 shows equity of DKK 34,399,203.

Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

| Note | DKK | 2016 | 2015 |
|------|--|------------------|------------------|
| | Nettoomsætning | 5.913.100 | 5.725.241 |
| | Revenue | | |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0 | -435.367 |
| | Fair value adjustment of investment properties | | |
| | Andre driftsindtægter | 0 | 9.684 |
| | Other operating income | | |
| | Ejendomsomkostninger | -1.146.907 | -1.342.262 |
| | Expenses, property | | |
| | Andre eksterne omkostninger | -215.412 | -678.615 |
| | Other external expenses | | |
| | Bruttoresultat | 4.550.781 | 3.278.681 |
| | Gross margin | | |
| | Resultat før finansielle poster | 4.550.781 | 3.278.681 |
| | Profit before net financials | | |
| | Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 9.575 |
| | Other financial income from group enterprises | | |
| 3 | Finansielle indtægter | 9.645 | 0 |
| | Financial income | | |
| 4 | Finansielle omkostninger | -1.753.933 | -1.638.913 |
| | Financial expenses | | |
| | Resultat før skat | 2.806.493 | 1.649.343 |
| | Profit before tax | | |
| 5 | Skat af årets resultat | -640.639 | -387.884 |
| | Tax for the year | | |
| | Årets resultat | 2.165.854 | 1.261.459 |
| | Profit for the year | | |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Recommended appropriation of profit | | |
| | Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | 2.250.000 | 0 |
| | Proposed dividend recognised under equity | | |
| | Overført resultat | -84.146 | 1.261.459 |
| | Retained earnings/accumulated loss | | |
| | | 2.165.854 | 1.261.459 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

| Note | DKK | 2016 | 2015 |
|------|--|--------------------|--------------------|
| | AKTIVER | | |
| | ASSETS | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| | Fixed assets | | |
| | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Property, plant and equipment | | |
| 6 | Investeringsejendomme | <u>110.000.000</u> | <u>110.000.000</u> |
| | Investment property | | |
| | | <u>110.000.000</u> | <u>110.000.000</u> |
| | Finansielle anlægsaktiver | | |
| | Investments | | |
| | Andre tilgodehavender | <u>0</u> | <u>133.333</u> |
| | Other receivables | | |
| | | <u>0</u> | <u>133.333</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>110.000.000</u> | <u>110.133.333</u> |
| | Total fixed assets | | |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Non-fixed assets | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Receivables | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 5.369 | 0 |
| | Trade receivables | | |
| | Andre tilgodehavender | 202.553 | 95.575 |
| | Other receivables | | |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>8.142</u> | <u>6.022</u> |
| | Prepayments | | |
| | | <u>216.064</u> | <u>101.597</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>15.295.873</u> | <u>12.603.380</u> |
| | Cash | | |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>15.511.937</u> | <u>12.704.977</u> |
| | Total non-fixed assets | | |
| | AKTIVER I ALT | <u>125.511.937</u> | <u>122.838.310</u> |
| | TOTAL ASSETS | | |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

| Note | DKK | 2016 | 2015 |
|------|---|--------------------|--------------------|
| | PASSIVER | | |
| | EQUITY AND LIABILITIES | | |
| | Egenkapital | | |
| | Equity | | |
| | Aktiekapital | 125.000 | 125.000 |
| | Share capital | | |
| | Overført resultat | 32.024.203 | 32.108.349 |
| | Retained earnings | | |
| | Foreslået udbytte | 2.250.000 | 0 |
| | Dividend proposed | | |
| | Egenkapital i alt | <u>34.399.203</u> | <u>32.233.349</u> |
| | Total equity | | |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Provisions | | |
| | Udskudt skat | 9.729.772 | 9.089.133 |
| | Deferred tax | | |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>9.729.772</u> | <u>9.089.133</u> |
| | Total provisions | | |
| | Gældsforpligtelser | | |
| | Liabilities other than provisions | | |
| 7 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Non-current liabilities other than provisions | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 55.157.037 | 55.157.037 |
| | Mortgage debt | | |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 21.570.586 | 21.570.586 |
| | Payables to group enterprises | | |
| | | <u>76.727.623</u> | <u>76.727.623</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Current liabilities other than provisions | | |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 142.819 | 57.215 |
| | Trade payables | | |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 102.161 | 102.161 |
| | Payables to group enterprises | | |
| | Deposita | 3.674.052 | 3.560.595 |
| | Deposits | | |
| | Anden gæld | 736.307 | 1.068.234 |
| | Other payables | | |
| | | <u>4.655.339</u> | <u>4.788.205</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>81.382.962</u> | <u>81.515.828</u> |
| | Total liabilities other than provisions | | |
| | PASSIVER I ALT | <u>125.511.937</u> | <u>122.838.310</u> |
| | TOTAL EQUITY AND LIABILITIES | | |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 9 Sikkerhedsstillelser
Collateral
- 10 Nærtstående parter
Related parties

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

| DKK | Aktiekapital Share capital | Overført resultat Retained earnings | Foreslået udbytte Dividend proposed | I alt Total |
|--|-------------------------------|--|---|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2015 Equity at 1 January 2015 | 125.000 | 30.846.890 | 0 | 30.971.890 |
| Årets resultat Profit/loss for the year | 0 | 1.261.459 | 0 | 1.261.459 |
| Egenkapital 1. januar 2016 Equity at 1 January 2016 | 125.000 | 32.108.349 | 0 | 32.233.349 |
| Årets resultat Profit/loss for the year | 0 | -84.146 | 2.250.000 | 2.165.854 |
| Egenkapital 31. december 2016 Equity at 31 December 2016 | 125.000 | 32.024.203 | 2.250.000 | 34.399.203 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for Ny Østergade Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Med virkning fra 1. januar 2016 har selskabet tiltrådt lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette indebærer ændring i indregning og måling af følgende område:

- Realkreditlån optaget til finansiering af investeringsejendom måles til amortiseret kostpris

Fremover indregnes realkreditlån optaget til finansiering af investeringsejendom til dagsværdien af det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efter første indregning måles realkreditlån til amortiseret kostpris.

Ændringen er foretaget med afsæt i afsnit 1 i bekendtgørelse om overgangsbestemmelser, så dagsværdien af realkreditlån optaget til finansiering af investeringsejendom pr. 31. december 2015 anvendes som amortiseret kostpris pr. 1. januar 2016 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Ovenstående ændring øger resultat før skat for året med 335 t.kr. Skat vedrørende ændringen udgør 0 t.kr., hvorefter årets resultat og egenkapital pr. 31. december 2016 er øget med 335 t.kr., mens den samlede balance for 2016 er uændret.

Bortset fra ovennævnte nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav, der følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015, er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

The annual report of Ny Østergade Ejendomme ApS for 2016 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

Changes in accounting policies

Effective 1 January 2016, the Company has adopted Act no. 738 of 1 June 2015. This implies changes in the recognition and measurement in the following area:

- Mortgage loans used to finance investment property are measured at amortised cost

In future, mortgage loans used to finance investment property are recognised at the date of borrowing as the fair value of the net proceeds received less transactions costs paid. After initial recognition mortgage loans are measured at amortised cost.

The change is made in accordance with section 1 of the executive order on transitional provisions allowing the fair value of the mortgage loans used to finance investment property as of 31 December 2015 to be treated as amortised cost on 1 January 2016 without adjusting the comparative figures,

The above change increases profit before tax for the year by DKK 335 thousand. Tax regarding the change amounts to DKK 0 thousand after which profit for the year-end equity at 31 December 2016 is increased by DKK 335 thousand while the total balance sheet for 2016 is unchanged.

Apart from the above new and changed presentation and disclosure requirements, which follows from Act no. 738 of 1 June 2015, the accounting policies are consistent with those of last year.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter de periodiserede huslejeindtægter ekskl. betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af langfristede aktiver.

Ejendomsomkostninger

Foreign currency translation

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the transaction date. Foreign exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Receivables and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the balance sheet date. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the most recent financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

Income statement

Revenue

Revenue comprise income from the lease of investment property for the accounting period net of heating and joint costs. Revenue is recognised net of VAT, duties and sales discount and is measured at fair value of the consideration fixed.

Other operating income

Other operating income comprise items of a secondary nature relative to the Company's core activities, including gains or losses on the sale of non-current assets.

Property expenses

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomme i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, revision, advokatbistand, administrationsomkostninger m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Property costs include costs incurred to operate the entity's properties in the financial year, including repair and maintenance costs, property tax and electricity, water and heating, which are not charged directly from the lessee.

Other external expenses

Other external expenses include expenses relating to the entity's ordinary activities, including expenses for office supplies, audit, legal counselling, administration costs, etc.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income and expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

The Company and its Danish group entities are jointly taxed. The Danish income tax charge is allocated between profit making and loss making Danish entities in proportion to their taxable income.

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revideres årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser vedrørende investerings- ejendomme måles til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem låneprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Balance sheet

Property, plant and equipment

On initial recognition, investment properties are measured at cost consisting of the acquisition price of the properties plus any directly related acquisition costs.

After initial recognition, the properties are measured at fair value which represents the amount at which the individual property may be sold to an independent buyer. The fair value of the properties is revalued annually based on value in use calculations for expected cash flows from the individual investment properties. When calculating values in use, a discount factor that reflects the current yield requirements on comparable properties is used. Fair value adjustments for the financial year are recognised in the income statement.

Liabilities concerning investment property are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Receivables in respect of which there is no objective evidence of individual impairment are tested for objective evidence of impairment on a portfolio basis. The portfolios are primarily based on the debtors' domicile and credit ratings in line with the Company's risk management policy. The objective evidence applied to portfolios is determined based on historical loss experience.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of the receivables and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.

Prepayments

Prepayments recognised under assets comprise prepaid expenses regarding subsequent financial reporting years.

Equity

Proposed dividends

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "Equity".

Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettigede kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab, indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

2 Personaleomkostninger Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to office premises which are not deductible for tax purposes and on other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

Payables to credit institutions

Mortgage debt is recognised on the raising of the loan at the proceeds received net of transaction costs incurred. On subsequent recognition, mortgage debt is measured at amortised cost, using the effective interest rate method. Borrowing costs, including capital losses, are recognised as financing costs in the income statement over the term of the loan.

Other payables

Other payables are measured at net realisable value.

The Company has no employees.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

| | DKK | 2016 | 2015 |
|---|---|--------------------|--------------------|
| 3 | Finansielle indtægter Financial income | | |
| | Andre finansielle indtægter Other financial income | 9.645 | 0 |
| | | <u>9.645</u> | <u>0</u> |
| 4 | Finansielle omkostninger Financial expenses | | |
| | Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expenses, group entities | 1.206.155 | 1.008.628 |
| | Renteomkostninger i øvrigt Other interest expenses | 547.778 | 630.285 |
| | | <u>1.753.933</u> | <u>1.638.913</u> |
| 5 | Skat af årets resultat Tax for the year | | |
| | Årets regulering af udskudt skat Deferred tax adjustments in the year | 640.639 | 387.884 |
| | | <u>640.639</u> | <u>387.884</u> |
| 6 | Investerings ejendomme Investment property | | |
| | DKK | 2016 | 2015 |
| | Dagsværdi 1. januar Fair value at 1 January | <u>110.000.000</u> | <u>110.000.000</u> |
| | Dagsværdi 31. december Fair value at 31 December | <u>110.000.000</u> | <u>110.000.000</u> |

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Vurderingen af dagsværdien af investeringsejendomme opgøres på baggrund af vurdering fra eksterne vurderingsmænd.

Fair value estimation

The fair value of investment property represents the amount at which the individual property may be sold to an independent buyer. The fair value of the properties is revalued annually based on value in use calculations for expected cash flows from the individual investment properties. When calculating values in use, a discount factor that reflects the current yield requirements on comparable properties is used. The assessment of the fair value is performed on the basis of an assessment from independent valuers.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

 6 Investeringsejendomme (fortsat)
 Investment property (continued)

 Centrale forudsætninger for den opgjorte
 dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er lejeindtægt pr. kvadratmeter, der baseres på en markedskonform leje, langsigtet tomgangsleje samt diskonteringsfaktor.

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumptions are the rental income per square metre based on a market consistent rent, the long-term non-occupation and the discount factor.

 7 Langfristede gældsforpligtelser
 Long-term liabilities

| | Gæld i alt 31/12 2016 Total debt at 31/12 2016 | Afdrag næste år Repayment, next year | Langfristet andel Long-term portion | Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years |
|---|---|---|--|---|
| DKK | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt | 55.157.037 | 0 | 55.157.037 | 49.414.973 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises | 21.570.586 | 0 | 21.570.586 | 21.570.586 |
| | <u>76.727.623</u> | <u>0</u> | <u>76.727.623</u> | <u>70.985.559</u> |

 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 Contractual obligations and contingencies, etc.

 Andre eventualforpligtelser
 Other contingent liabilities

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

The Company participates in a Danish joint taxation arrangement with Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS as management company, and has joint and several liability with other jointly taxed group entities for payment of income taxes and withholding taxes on interest, royalties and dividends.

 9 Sikkerhedsstillelser
 Collateral

Grunde og bygninger med en bogført værdi på 110.000 t.kr. er stillet til sikkerhed for realkreditgæld på 55.157 t.kr. Herudover er der til sikkerhed for alt mellemværende med ejerforeningen givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 110.000 t.kr.

Land and buildings with a carrying amount of DKK 110,000 thousand have been provided as security for mortgage debt of DKK 55,157 thousand. In addition, mortgages as security for all balances with the owners' association have been granted on land and buildings representing a book value of DKK 110,000 thousand at 31 December 2016.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

10 Nærtstående parter

Related parties

Ny Østergade Ejendomme ApS' nærtstående parter omfatter følgende:
 Ny Østergade Ejendomme ApS' related parties comprise the following:

Bestemmende indflydelse

Parties exercising control

| Nærtstående part Related party | Bopæl/Hjemsted Domicile | Grundlag for bestemmende indflydelse Basis for control |
|--|---|--|
| CREAG Scandinavia Holding AB CREAG Scandinavia Holding AB | 404 29 Göteborg, Sverige 404 29 Göteborg, Sweden | Hovedanpartshaver Main Shareholder |

Oplysning om koncernregnskaber

Information about consolidated financial statements

| Modervirksomhed Parent | Hjemsted Domicile | Rekvirering af modervirksom- hedens koncernregnskab Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements |
|---------------------------|----------------------|--|
| Catella Real Estate AG | München, Tyskland | Alter Hof 5, 80331 München |
| Catella Real Estate AG | Munich, Germany | Alter Hof 5, 80331 Munich |