

**Vingen Ejendomme ApS**  
Regnbuepladsen 5, 4., DK-1550 København V

CVR nr. 32 93 48 62

**Årsrapport 2015**  
*Annual Report 2015*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
29. marts 2016

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

---

**Claes Robert Gunnar Charpentier**  
*Dirigent/Chairman*

# Indholdsfortegnelse

## Contents

	<b>Side</b> <i>Page</i>
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	2
<b>Påtegninger</b> <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Management's Statement on the Annual Report</i>	3
Den uafhængige revisors erklæringer..... <i>Independent Auditor's Report</i>	4-6
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management's Review</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management's Review</i>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	8-12
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	13
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	14-15
Noter..... <i>Notes</i>	16-21

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske og den engelske tekst, er den danske tekst gældende.

In case of discrepancy between the Danish and the English text, the Danish text shall prevail.

# Selskabsoplysninger

*Company Information*

**Selskabet**  
*Company*

Vingen Ejendomme ApS  
c/o Kristensen Properties A/S  
Regnbuepladsen 5, 4.  
DK-1550 København V

CVR-nr.: 32 93 48 62  
*CVR no.:*  
Stiftet: 20. maj 2010  
*Established:* 20 May 2010  
Hjemsted: København  
*Registered Office:* Copenhagen  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
*Financial Year:* 1 January - 31 December

**Direktion**  
*Board of Executives*

Claes Robert Gunnar Charpentier

**Revision**  
*Auditor*

Sønderjyllands Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Nørreport 3  
DK-6200 Aabenraa  
CVR-nr. 18 06 16 35

# Ledelsespåtegning

## *Management's Statement on the Annual Report*

Direktionen aflægger hermed årsrapporten for 2015 for Vingen Ejendomme ApS. Direktionen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

*The Executive Board presents the Annual Report 2015 of Vingen Ejendomme ApS. The Executive Board declares:*

- *That the Annual Report was prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*
- *That the accounting policies applied are considered appropriate and the estimates made reasonable.*
- *That the Annual Report gives a true and fair view of the financial position and the results of operations of the Company.*
- *In our opinion the Management's review includes a fair review of the matters the review dealt with.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*I recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.*

København, den 29. marts 2016

*Copenhagen, 29 March 2016*

Direktion

*Executive Board*

---

Claes Robert Gunnar Charpentier

# Den uafhængige revisors erklæringer

*The Independent Auditor's Report*

**Til kapitalejeren i Vingen Ejendomme ApS**

**To the shareholder of Vingen Ejendomme ApS**

## **PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Vingen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 fejl-information, 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 vores revision 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.

## **REPORT ON THE FINANCIAL STATEMENTS**

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

### **Board of Directors and Board of Executives' Responsibility for the Financial statements**

*The board of executives are 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 the board of board of executives determine is necessary to enable the preparation of financial statements 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 have conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish Audit Legislation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.*

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *The Independent Auditor's Report*

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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

*An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgement, including the assessment of the risks of material misstatements of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity'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 entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the board of directors and board of executives, as well as 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 opinion.*

*The audit has not resulted in any qualification.*

### **Opinion**

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

# Den uafhængige revisors erklæringer

*The Independent Auditor's Report*

## 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.

Aabenraa, den 29. marts 2016

*Aabenraa, 29 March 2016*

Sønderjyllands Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

Mads Klausen  
Statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*

## STATEMENT ON THE MANAGEMENT'S REVIEW

*Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the management's review. We have not performed any further procedures in addition to the audit of the financial statements. On this basis, it is our opinion that the information provided in the management's review is consistent with the financial statements.*

# Ledelsesberetning

## Management's Review

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ejendommen har i hele regnskabsperioden været fuldt udlejet.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Ejendommen forventes fortsat at være fuldt udlejet, og der forventes for regnskabsåret 2016 et positivt resultat

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Principal activities**

*The activities of the company is to own and let out real estate.*

### **Development in activities and financial position**

*During the entire financial year the property has been fully let.*

*The result of the year is satisfactory.*

*We refer to note 1 for the managements assessment of material estimates and evaluations of accounting.*

*It is expected that the property remains fully let and generates positiv results for the 2016 financial year.*

### **Significant events after the end of the financial year**

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



# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

Årsrapporten for Vingen Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

*The annual report of Vingen Ejendomme ApS for 2015 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B.*

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

### General about recognition and measurement

*Income is recognised in the income statement as and when it is earned, including recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Any costs, including depreciation, amortisation and writedown, are also recognised in the income statement.*

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

*Assets are recognised in the balance sheet when it is likely that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be measured reliably.*

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

*Liabilities are recognised in the balance sheet when it is likely that future economic benefits will flow from the company and the value of the liability can be measured reliably.*

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

*The initial recognition measures assets and liabilities at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described in the following for each item.*

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.

*The recognition and measurement takes into account predictable losses and risks arising before the year-end reporting and which prove or disprove matters that existed at the balance sheet date.*

### Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

### Consolidated financial statements

*The group comply with the exemption clause regarding financial reporting for smaller groups in the Danish Financial Statements Act §110 and therefore consolidated financial statements have not been prepared.*

# Anvendt regnskabspraksis

*Accounting Policies*

## **Resultatopgørelsen**

### **Generelt**

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

## **Income Statement**

### **General**

*Rental income and expenses have been accrued to cover the period up to the end of the financial year.*

### **Other external costs**

*Other external costs include costs relating to the property and administration.*

### **Value adjustment of investments properties**

*The value adjustment of investments properties is recognised in the income statement. Improvements are added to the carrying amount of the investment assets and the basis for the value adjustments of the year is the fair value at beginning of the year with addition of improvements.*

### **Results of subsidiary enterprises**

*The proportional share of results of subsidiaries after full elimination of intercompany profits/losses and deduction of amortised goodwill is recognised in the company's income statement.*

### **Financial income and expenses in general**

*Financial income and expenses comprise interest, realised and unrealised exchange adjustments.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive nettoreguleringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld vises som "regulering til dagsværdi netto". Værdireguleringerne fremgår af noten for investeringsejendomme.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommen, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Tax

*Current tax obligations and receivable current tax are recognised in the Balance Sheet as calculated tax of the annual taxable revenue adjusted for tax of earlier years' taxable revenue and for paid tax instalments.*

*Deferred tax is measured at the liability method of all provisional disparities between accounting and tax value of assets and liabilities.*

*The company is jointly taxed with wholly owned Danish and foreign subsidiary enterprises. The current Danish corporation tax is distributed between the jointly taxed Danish companies in proportion to their taxable income, and with full distribution with refund regarding taxable losses. The jointly taxed companies are included in the tax-on-account scheme.*

### Balance Sheet

#### Tangible fixed assets

*Investment properties are measured at fair value equal to the market value of the properties. Value adjustments are recognised in the income statement, where positive net adjustments, after addition/deduction of value adjustments of debt, are recognized as "net valuation gains".*

*The fair value is determined by using an external valuation performed by a valuation expert or alternatively, based on an accepted valuation method, based on a yield-based model.*

*When using a yield-based model, the value is calculated on the basis of the investment property's return from operations and an individually fixed requirement for interest.*

*Subsequent costs are recorded under acquisition costs of investment properties, if it is probable that the company will gain an economic benefit from them. The costs for repairs and current maintenance are recognized in the income statement as incurred.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Balance Sheet

#### Fixed asset investments

*Investments in subsidiary enterprises are measured in the parent company balance sheet under the equity method.*

*Investments in subsidiary enterprises are measured in the balance sheet at the proportional share of the enterprises' carrying equity value, calculated in accordance with the parent company's accounting policies with deduction or addition of unrealised intercompany profits or losses and with addition or deduction of the residual value of positive or negative goodwill calculated in accordance with the acquisition method.*

*Net revaluation of investments in subsidiary enterprises is transferred under the equity to reserve for net revaluation under the equity value method to the extent that the carrying amount exceeds the acquisition value. The acquisition method is used on purchase of subsidiary enterprises, see description above under consolidated financial statements.*

*Subsidiary enterprises with a negative carrying equity value are measured to DKK 0 and any amounts due from these enterprises are written down by the parent company's share of the negative equity to the extent that it is deemed to be irrecoverable. If the carrying negative equity value exceeds accounts receivable, the residual amount is recognised under provision for liabilities to the extent that the parent company has a legal or actual liability to cover the subsidiary's deficit.*

#### Accounts receivable

*Accounts receivable are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down to meet expected losses.*

#### Cash and cash equivalents

*The liquid assets include bank balances.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0 %.

### Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investerings-ejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Dividend

*The expected payment of dividend for the year is recognised as a separate item under the equity capital.*

### Tax payable and deferred tax

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

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

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

*Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that under the legislation in force on the balance sheet date would be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. The tax rate applied for the current year is 22.0 %.*

### Liabilities

*Loans from credit institutions are recognised initially at cost at the date of raising the loan. Subsequently, the loans from credit institutions concerning investment properties are measured at fair value. The change in fair value is recognised in the income statement.*

*Other liabilities are measured at amortised cost usually equal to nominal value.*

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> ..... <i>Gross Profit</i>		<b>8.324.997</b>	<b>6.850.652</b>
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Net valuation gains</i>	2	0	-24.500.000
<b>Resultat før finansielle poster</b> ..... <i>Profit before financial income and expenses</i>		<b>8.324.997</b>	<b>-17.649.348</b>
Res. af kapitalandele i datter- og ass. virk..... <i>Result of equity investments in group and associat</i>		3.326.533	0
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>	3	3.467	22
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	4	-2.311.059	-5.109.709
<b>Resultat før skat</b> ..... <i>Profit before tax</i>		<b>9.343.938</b>	<b>-22.759.035</b>
Skat af årets resultat..... <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	1.690.727	-466.599
<b>Årets resultat</b> ..... <i>Profit for the year</i>		<b>11.034.665</b>	<b>-23.225.634</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of profit</i>			
Forslag til udbytte..... <i>Proposed dividend</i>		10.000.000	0
Henlagt til nettoopskrivning efter indre værdis metode..... <i>Distributed to reserve for net revaluation according to the equity method</i>		3.326.533	0
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		-2.291.868	-23.225.634
<b>I alt</b> ..... <i>Total</i>		<b>11.034.665</b>	<b>-23.225.634</b>

# Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	<b>Note</b>	<b>2015</b> DKK	<b>2014</b> DKK
Investeringsejendomme..... <i>Investment properties</i>		45.000.000	45.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... <i>Tangible fixed assets</i>	<b>6</b>	<b>45.000.000</b>	<b>45.000.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder..... <i>Equity investments in group enterprises</i>		17.581.740	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> ..... <i>Fixed asset investments</i>	<b>7</b>	<b>17.581.740</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b> ..... <i>Fixed Assets</i>		<b>62.581.740</b>	<b>45.000.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... <i>Receivables from group enterprises</i>		2.490.516	0
Udskudte skatteaktiver..... <i>Deferred tax assets</i>		2.000.000	0
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		13.125	0
<b>Tilgodehavender</b> ..... <i>Accounts receivable</i>		<b>4.503.641</b>	<b>0</b>
<b>Likvider</b> ..... <i>Cash and cash equivalents</i>		<b>31.522</b>	<b>706.535</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> ..... <i>Current Assets</i>		<b>4.535.163</b>	<b>706.535</b>
<b>Aktiver</b> ..... <i>Assets</i>		<b>67.116.903</b>	<b>45.706.535</b>

# Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>	<b>Note</b>	<b>2015</b> DKK	<b>2014</b> DKK
Selskabskapital..... <i>Share Capital</i>		81.000	80.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode..... <i>Reserve for net revaluation according to equity va</i>		3.326.533	0
Udlån og sikkerhedsstillelse..... <i>Loans and security</i>		135.644	135.644
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		37.890.975	-29.816.157
Forslag til udbytte..... <i>Proposed dividend</i>		10.000.000	0
<b>Egenkapital.....</b> <i>Equity</i>	<b>8</b>	<b>51.434.152</b>	<b>-29.600.513</b>
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Bank debt</i>	9	6.500.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Long-term liabilities</i>		<b>6.500.000</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Short-term portion of long-term liabilities</i>	9	2.500.000	69.589.221
Skyldigt sambeskatningsbidrag..... <i>Accrued corporation tax</i>		0	1.635.814
Gæld til tilknyttede virksomheder..... <i>Payables to group enterprises</i>		1.874.492	0
Selskabsskat..... <i>Corporation tax</i>		255.864	0
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		4.552.395	4.082.013
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Current liabilities</i>		<b>9.182.751</b>	<b>75.307.048</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b> <i>Liabilities</i>		<b>15.682.751</b>	<b>75.307.048</b>
<b>Passiver.....</b> <i>Equity and Liabilities</i>		<b>67.116.903</b>	<b>45.706.535</b>
<b>Eventualposter mv.</b> <i>Contingencies etc.</i>	10		



## 1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

*Information on uncertainty with respect to recognition and measurement*

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkedene er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

*During the preparation of the Annual Report, Management makes a number of accounting estimates to value and factor in the Company's assets and liabilities. The development of the financial markets and the real estate markets reflects a stabilization; generally the real estate market moves towards a more positive trend. However, the development also reflects great diversity and unpredictability which implies that the uncertainty related to valuation of the Company's assets and liabilities continues, such as and in particular the Company's investment properties.*

### **Værdiansættelse af ejendomme**

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens seneste handelsværdi som udgør DKK 45,0 mio. Ejendommen er handlet i 2015, og det er ledelsens opfattelse at dette er udtryk for dagsværdien pr. 31. december 2015.

### **Property valuation**

*The valuation of the property is made on the basis of the latest trade value which is DKK 45,0 mio. The property is traded in the year of 2015, and it is the assessment of the management that this is the fair value at 31 December 2015.*

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

*The Company's activity is subject to a number of risk factors, the most material of which are a statement of the property's fair value and financial risks which are generally affected by the increased uncertainty relating to the properties and financial markets.*

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

*As it is difficult to predict the actual properties and market conditions over a number of years, it must be expected that the actual operation will in one or more respects proceed differently, both positively and negatively, from what is presupposed at the measurement of the fair value of the property.*

# Noter

## Notes

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	DKK	DKK
<b>2 Regulering til dagsværdi, netto</b>		
<i>Net valuation gains</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....	0	-24.500.000
<i>Fair value adjustment of investment property</i>		
	<b>0</b>	<b>-24.500.000</b>
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
<i>Other financial income</i>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder.....	3.467	0
<i>Interest income, group enterprises</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	0	22
<i>Other interest income</i>		
	<b>3.467</b>	<b>22</b>
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	2.311.059	5.109.709
<i>Other interest expenses</i>		
	<b>2.311.059</b>	<b>5.109.709</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	309.273	466.599
<i>Calculated tax on taxable income of the year</i>		
Regulering af udskudt skat.....	-2.000.000	0
<i>Adjustment of deferred tax</i>		
	<b>-1.690.727</b>	<b>466.599</b>

# Noter

Notes

## 6 Investeringsejendomme

*Investment properties*

	<b>Investerings- ejendomme</b> <i>Investment properties</i>
Kostpris 1. januar 2015.....	86.517.400
<i>Cost 1 January 2015</i>	
Tilgang.....	0
<i>Addition</i>	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>86.517.400</b>
<i>Cost 31 December 2015</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	-41.517.400
<i>Value adjustment of fair value 1 January 2015</i>	
Årets værdireguleringer.....	0
<i>Value adjustments of the year</i>	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>	<b>-41.517.400</b>
<i>Value adjustment of fair value 31 December 2015</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>45.000.000</b>
<i>Carrying amount at 31 December 2015</i>	

# Noter

Notes

## 7 Finansielle anlægsaktiver

*Fixed asset investments*

	<b>Kapitalandele i datter virksomheder</b> <i>Equity investments in group enterprises</i>
Tilgang.....	14.255.207
<i>Addition</i>	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>14.255.207</b>
<i>Cost 31 December 2015</i>	
Årets opskrivninger .....	3.326.533
<i>Revaluation and write-down for the year</i>	
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>3.326.533</b>
<i>Revaluation 31 December 2015</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>17.581.740</b>
<i>Carrying amount at 31 December 2015</i>	

### Kapitalandele i dattervirksomheder (DKK)

*Investments in affiliates*

<b>Virksomhed</b> <i>Company</i>	<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>	<b>Resultat</b> <i>Profit for the year</i>	<b>Ejerandel %</b> <i>Ownership %</i>
Aage Skouboes Vej 2 A/S, København.....	17.581.740	5.139.329	100
	<b>17.581.740</b>	<b>5.139.329</b>	

# Noter

Notes

## 8 Egenkapital

Equity

	<b>1/1-15</b>	<b>Indskud / regulering af kapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>31/12-15</b>
	DKK	DKK	DKK	DKK
	<i>1 January 2015</i>	<i>Contribution</i>	<i>Profit distribution</i>	<i>31 December 2015</i>
Selskabskapital.....	80.000	1.000	0	81.000
<i>Share Capital</i>				
Overført resultat.....	-29.816.157	69.999.000	-2.291.868	37.890.975
<i>Retained profit</i>				
Forslag til udbytte.....	0	0	10.000.000	10.000.000
<i>Proposed dividend</i>				
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....	0	0	3.326.533	3.326.533
<i>Reserve for net revaluation according to equity valuation</i>				
Udlån og sikkerhedsstillelse.....	135.644	0	0	135.644
<i>Loans and security</i>				
<b>I alt.....</b>	<b>-29.600.513</b>	<b>70.000.000</b>	<b>11.034.665</b>	<b>51.434.152</b>
<i>Total</i>				
				<b>2015</b>
				DKK
Selskabskapital 1. januar 2015.....				80.000
<i>Equity 1 January 2010</i>				
Gældskonvertering 30. juni 2015.....				1.000
<i>Conversion of debt</i>				
<b>Selskabskapital 31. december 2015.....</b>				<b>81.000</b>
<i>Equity 31 December 2015</i>				

# Noter

## Notes

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	DKK	DKK
<b>9 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<i>Long-term liabilities</i>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
<i>Payments due within 1 year are recognised as short-term debt. Other debt is recognised as long-term debt.</i>		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<i>The debt falls due for payment as specified below:</i>		
Efter 5 år.....	0	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	6.500.000	0
<i>Between 1 and 5 years</i>		
<b>Langfristet del.....</b>	<b>6.500.000</b>	<b>0</b>
<i>Long-term part</i>		
Indenfor 1 år.....	2.500.000	69.589.221
<i>Within 1 year</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>9.000.000</b>	<b>69.589.221</b>
<i>Carrying amount at 31 December 2015</i>		

## 10 Eventualposter mv.

### *Contingencies etc.*

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

*The Company is administrator of the national joint taxation, and the Company is jointly and fully liable with the other companies taxed jointly as to the total corporation tax.*

*The Company has unlimited, joint and several liability towards the other taxed jointly companies regarding any liabilities to withhold tax at source on interest, royalties and profits.*

*Any later correction of corporation taxes or taxes at source etc. might cause that the Company's liability changes*