



Schroder Fund Holdings 2 (Denmark) ApS

Årsrapport for 2016
Annual Report for 2016

6. regnskabsår/6th financial year

CVR-no.: 33 15 45 50

The English text in this document is an unofficial translation of the Danish original. In the event of any inconsistencies the Danish version shall apply. Please note that Danish decimal and digit grouping symbols have been used in the financial statement.

Godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 17 / 05 2017

The Annual General Meeting adopted the annual report

On 17 / 05 2017

Dirigent: Lykke Jensen
Chairman

Indholdsfortegnelse/Contents

Selskabsoplysninger/Company Information	2
Ledelsespåtegning/Statement by Management	3
Revisorerklæring	4
Revisorerklæring, forts	5
Independent Audit Report	6
Independent Audit Report, cont	7
Ledelsesberetning/Management's Review	8
Regnskabspraksis/Accounting Policies	9
Regnskabspraksis forts./Accounting Policies cont.	10
Regnskabspraksis forts./Accounting Policies cont.	11
Resultatopgørelse/Income statement.....	12
Balance/Balance Sheet	13
Balance/Balance Sheet	14
Egenkapital/Equity	15
Noter/Notes	16
Noter forts./Notes cont	17

Selskabsoplysninger/Company Information

Selskab/Company

Schroder Fund Holdings 2 (Denmark) ApS

Store Strandstræde 21, 2. Th

1255 København K

CVR-nr.: 33 15 45 50

Hjemstedskommune: København

Registered in Copenhagen

Direktion/Management Board

Finbarr Browne

Bruno Lance

Lykke Jensen

Revision/Company auditors

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

DK-2900 Hellerup

Koncernforhold/The group

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Schroder Real Estate Fund of Funds – Continental European Fund II. Koncernregnskabet for det udenlandske moderselskab kan rekvireres på følgende adresse:

The company is part of Schroder Real Estate Fund of Funds – Continental European Fund II. The consolidated financial statements of the foreign parent company may be obtained at the following address:

Schroder Real Estate Fund of Funds – Continental European Fund II

5, Rue Höhenhof

L-1736 Senningerberg

Ledelsespåtegning/*Statement by Management on the annual report*

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Schroder Fund Holdings 2 (Denmark) ApS

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We have today presented the annual report of Schroder Fund Holdings 2 (Denmark) ApS for the financial year 1 January to 31 December.

The annual report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position and results. Also, we believe that the management's review contains a fair review of the affairs and conditions referred to therein.

We recommend the annual report for adoption at the Annual General Meeting.

København, den 17. maj 2017
Copenhagen 17 May 2017

Direktion
Management Board


Finbarr Browne


Bruno Lance


Lykke Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Schroder Fund Holdings 2 (Denmark) ApS

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Schroder Fund Holdings 2 (Denmark) ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet*. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om dette skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er

Den uafhængige revisors erklæringer, forts.

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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

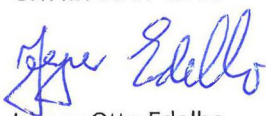
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 17. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Jesper Otto Edelbo
statsautoriseret revisor



Maj-Britt Nørskov Nørnestad
statsautoriseret revisor

Independent Auditors' report

To the shareholders of Schroder Fund Holdings 2 (Denmark) ApS

Opinion

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.

We have audited the Financial Statements of Schroder Fund Holdings (Denmark) 2 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes, and accounting policies ("financial statements").

Basis for Opinion

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

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

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

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

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

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

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.

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.

Independent Auditors' report, cont.

Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

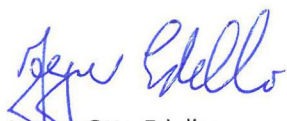
As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

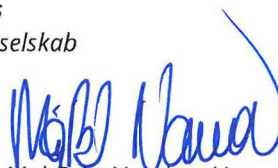
We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Copenhagen 17 May 2017

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-no.: 33 77 12 31



Jesper Otto Edelbo
State authorised Public Accountant



Maj-Britt Nørskov Nannestad
State authorised Public Accountant

Ledelsesberetning/*Management's review*

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, udvikle og forvalte fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Den positive udvikling i kapitalstrømme ind i ejendomsmarkedet, der for alvor begyndte i 2015, fortsatte med fuld styrke igen-nem 2016. Udviklingen er drevet af, at den effektive rente på traditionelle obligationer er historisk lav og i visse tilfælde nega-tiv. De høje kapitalstrømme og øget adgang til optagelse af gæld har understøttet prissætningen af ejendomme. Der er nu større efterspørgsel efter kontorer med centrale beliggenheder, og lejen ligger nu stabilt til svagt stigende. Det forventes der-for, at ejendomme over de kommende år vil give et attraktivt risikojusteret totalafkast.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Primary activities

The company's objects are to own, develop and manage real estate, as well as other related activities.

Development in activities and finances

The positive development in the flow of capital into the property market, which really began in 2015, continued with full strength through 2016. The development is driven by the fact that the effective interest rate on traditional bonds is historically low and in certain cases negative. The high flow of capital and increased access to obtaining debt has supported the pricing of properties. There is a larger demand for offices at central locations and the rent is now stable to slightly increasing. Thus it is expected that over the coming years properties will continue to give an attractive risk adjusted yield.

Events after the balance sheet date

No events have occurred after the balance sheet date to this date, which would influence the evaluation of this annual report.

Regnskabspraksis/Accounting policies

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om Indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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 risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til revisor, regnskabsmæssig assistance og administration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af årets resultat er indregnet i resultatopgørelsen. Skatten omfatter aktuel skat af årets resultat, årets reguleringer af udskudt skat samt regulering af tidligere års beregnede skat.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. En udskudt skatteforpligtelse er afsat under regnskabsposten "Hensat til udskudt skat", mens et udskudt skatteaktiv afsættes under posten "Udskudte skatteaktiver" i den udstrækning, der foreligger overbevisende dokumentation for, at der inden for en kortere periode realiseres skattemæssige overskud, hvori underskuddene kan modregnes.

Balancen

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under anlægsaktiver omfatter aktier i Commercial Real Estate Denmark P/S og indregnes til markedsværdi svarende til indre værdi på statusdagen.

Udbytte

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

Regnskabspraksis forts./Accounting policies continued

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balance orienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatte-forpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

English translation

The annual report is presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act governing reporting class B enterprises with a few additions from class C. The financial statements have been presented applying the accounting policies consistently with last year.

Recognition and measurement

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable as a result of a prior event that future economic benefits will flow to the company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when the company has a legal or constructive obligation as a result of a prior event, and it is probable that future economic benefits will flow out of the company, and the value of the liability can be measured reliably.

On initial recognition assets and liabilities are measured at cost. Measurement subsequent to initial recognition is effected as described below for each financial statement item.

Anticipated risks and losses that arise before the time of presentation of the annual report and that confirm of invalid affairs and conditions existing at the balance sheet date are considered at recognition and measurement.

Income is recognised in the income statement when earned, whereas costs are recognised by the amounts attributable to this financial year.

On initial recognition, foreign currency transactions are translated applying the exchange rate at the transaction date. Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date, are translated using the exchange rate at the balance sheet date. Exchange rate differences that arise between the rate at the transaction date and the one in effect at the payment date, or the balance sheet date, are recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Income statement

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for audit, accounting and administration.

Financial income and expenses

These items comprise interest income and interest expenses, realised and unrealised capital gains and losses on securities and transactions in foreign currencies.

Regnskabspraksis forts./Accounting policies continued

Income taxes

Tax for the year, which consists of current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the income statement by the portion attributable to the profit/loss for the year and recognised directly in equity by the portion attributable to entries directly in equity.

The current tax payable or receivable is recognised in the balance sheet, stated as tax calculated on this year's taxable income, adjusted for prepaid tax.

Deferred tax is recognised on all temporary differences between the carrying amount and tax-based value of assets and liabilities.

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry-forwards, are recognised in the balance sheet either as a set-off against deferred tax liabilities or as net tax assets to the extent convincing documentation exists for the fact that they will be realizable in the near future.

Balance sheet

Current asset investments

Shares recognised under fixed assets investments comprise shares in Commercial Real Estate Denmark P/S are measured at fair value (corresponding to the equity method) at the balance sheet date.

Dividend

The proposed dividend for the financial year is disclosed as a separate item under equity.

Deferred tax

Deferred tax is measured using the comprehensive balance sheet method of accounting for income taxes which recognises both the current tax consequences of transactions and events and future tax consequences of the future recovery or settlement of the carrying amount of the assets and liabilities

Tax assets and liabilities

Tax assets and liabilities are included in the balance sheet as calculated tax of the taxable income adjusted for prior year taxable income and paid taxes.

Financial liabilities

Other liabilities are measured at amortised costs, which essentially equal nominal value.

Resultatopgørelse 1. Januar – 31. December / *Income statement 1 January – 31 December*

DKK ,000	Note	2016	2015
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-184	-146
Driftsresultat <i>Operating profit/loss</i>		-184	-146
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	1	10.613	9.598
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	2	-995	-984
Resultat før skat <i>Profit before tax</i>		9.434	8.467
Skat af årets resultat <i>Corporation income tax</i>	3	-2.265	-321
Årets resultat <i>Profit after tax</i>		7.169	8.146
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of net profit</i>			
Overført til næste år <i>Retained earnings</i>		7.169	8.146

Balance 31. December/*Balance Sheet 31 December*

DKK ,000	Note	2016	2015
Aktier, Commercial Real Estate Denmark P/S <i>Shares, Commercial Real Estate Denmark P/S</i>		78.933	70.061
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed assets investments</i>	4	78.933	70.061
Anlægsaktiver <i>Fixed Assets</i>		78.933	70.061
Andre tilgodehavender <i>Other Assets</i>		1.740	1.740
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		1.740	1.740
Likvide beholdninger <i>Cash</i>		1.774	290
Omsætningsaktiver <i>Current Assets</i>		3.514	2.030
Aktiver <i>Total assets</i>		82.447	72.091

Balance 31. December/Balance Sheet 31 December

DKK ,000	Note	2016	2015
Anpartskapital <i>Share capital</i>		400	400
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		41.462	34.293
Egenkapital <i>Equity</i>		41.862	34.693
Udsudte skatteforpligtelser <i>Deferred tax liabilities</i>	5	2.586	321
Hensatte forpligtelser <i>Provisions</i>		2.586	321
Lån, tilknyttede virksomheder <i>Loan, associated companies</i>		32.983	32.983
Anden gæld, tilknyttede virksomheder <i>Other payables, associated companies</i>		4.954	3.968
Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term liabilities other than provisions</i>		37.937	36.951
Anden gæld <i>Other payables</i>		62	125
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term liabilities other than provisions</i>		62	125
Gældsforpligtelser <i>Liabilities other than provisions</i>		37.999	37.076
Passiver <i>Liabilities and equity</i>		82.447	72.091

Egenkapitalopgørelse/Equity

DKK '000	Anpartskapital /Share capital	Overført resultat/ Transferred profit/loss	I alt/total
Egenkapital 1. januar 2016/ Balance at 1 January 2016	400	34.293	34.693
Årets resultat/ Profit for the year	0	7.169	7.169
Egenkapital 31. december 2016/ Balance at 31 December 2016	400	41.462	41.862

Noter til årsrapporten/Notes to the annual report

Note	DKK '000	2016	2015
1	Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		
	Aktieudbytte <i>Dividends</i>	1.740	1.740
	Urealiseret kursgevinst på aktiebeholdning <i>Unrealised capital gain on shares</i>	8.873	7.858
		10.613	9.598
2	Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		
	Renter vedrørende lån <i>Interests on long term debt</i>	-985	-983
	Øvrige renter <i>Other interests</i>	-10	-1
		-995	-984
3	Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
	Ændring af udskudt skat/ <i>Change in deferred tax</i>	-2.265	-321
4	Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>		
	Aktier i Commercial Real Estate Denmark P/S <i>Shares in Commercial Real Estate P/S</i>		
	Anskaffelsespris 29.09.2010 <i>Acquisition price at 29 September 2010</i>	65.965	
	Værdi til dagsværdi 31.12.2016 <i>Value at fair value at 31 December 2016</i>	78.933	

Dagsværdien er opgjort ved hjælp af en discounted cash-flow værdiansættelsesmodel. Ved opgørelsen af de enkelte ejendommers værdi er der taget udgangspunkt i den aktuelle udlejningssituation. Forventede reguleringer af leje til markedslejeniveau samt sandsynlige udgifter til større vedligeholdelsesarbejder er indregnet. Afkastkravet er fastsat ud fra en bedømmelse af markedsniveauet.

The fair value has been calculated by applying a discounted cash flow valuation model. The calculation of the individual properties value is based on the current rental situation. Expected adjustments of rent to the market rent level and probable expenses to a major maintenance project have been included. The required rate of return has been fixed based on an assessment of the market level.

Noter til årsrapporten/Notes to the annual report

Note	DKK '000	2016	2015
5	Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser <i>Deferred tax assets/liabilities</i>		
	Investeringsejendomme Commercial Real Estate Denmark P/S <i>Investments properties, Commercial Real Estate Denmark P/S</i>	4.640	2.607
	Fremførbare skattemæssige underskud <i>Tax-losses to be used in Future</i>	-2.054	-2.286
	Beregnet udskudt skat i alt <i>Total deferred tax</i>	2.586	321