

Prime DK 2 ApS
CVR-nr. 33164394
Central Business Registration No 33164394
c/o Fokus Asset Management
Bomhusvej 13, 1. th.
2100 København Ø

Årsrapport 2015
Annual report 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling den 27.05.2016

The Annual General Meeting adopted the annual report on 27.05.2016

Dirigent

Chairman of the General Meeting

Navn: Pami Petteri Pihlström

Name: Pami Petteri Pihlström

Indholdsfortegnelse

Contents

	<u>Side</u> <u>Page</u>
Virksomhedsoplysninger / <i>Entity details</i>	1
Ledelsespåtegning / <i>Statement by Management on the annual report</i>	2
Den uafhængige revisors erklæringer / <i>Independent auditor's reports</i>	3
Ledelsesberetning / <i>Management commentary</i>	5
Anvendt regnskabspraksis / <i>Accounting policies</i>	6
Resultatopgørelse for 2015 / <i>Income statement for 2015</i>	10
Balance pr. 31.12.2015 / <i>Balance sheet at 31.12.2015</i>	11
Egenkapitalopgørelse for 2015 / <i>Statement of changes in equity for 2015</i>	13
Noter / <i>Notes</i>	14

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 statements.

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Prime DK 2 ApS
Bomhusvej 13, 1. th.
2100 København Ø

CVR-nr.: 33164394
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Pami Petteri Pihlström
Tonny Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Entity details

Entity

*Prime DK 2 ApS
Bomhusvej 13, 1. th.
2100 Copenhagen E*

*Central Business Registration No: 33164394
Registered in: Copenhagen
Financial year: 01.01.2015 - 31.12.2015*

Executive Board

*Pami Petteri Pihlström
Tonny Nielsen*

Auditors

*Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 Copenhagen C*

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Prime DK 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27.05.2016
Copenhagen, 27.05.2016

Direktion
Executive Board

Pami Petteri Pihlström

Tonny Nielsen

Statement by Management on the annual report

The Executive Board have today considered and approved the annual report of Prime DK 2 ApS for the financial year 01.01.2015 - 31.12.2015.

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 Entity's financial position at 31.12.2015 and of the results of its operations for the financial year 01.01.2015 - 31.12.2015.

We believe that the management commentary contains a fair review of the affairs and conditions referred to therein.

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Prime DK 2 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Prime DK 2 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

Independent auditor's reports

To the owners of Prime DK 2 ApS

Report on the financial statements

We have audited the financial statements of Prime DK 2 ApS for the financial year 01.01.2015 - 31.12.2015, which comprise the accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Management's responsibility for the financial statements

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

Auditor's responsibility

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

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 Management, as well as the overall presentation of the financial statements.

Den uafhængige revisors erklæring

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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 – 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 27.05.2016
Copenhagen, 27.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Independent auditor's reports

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

The audit has not resulted in any qualification.

Opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Entity's financial position at 31.12.2015 and of the results of its operations for the financial year 01.01.2015 – 31.12.2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Statement on the management commentary

Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the management commentary. 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 commentary is consistent with the financial statements.

Ledelsesberetning

Management commentary

Hovedaktivitet

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

Primary activities

The Company's object are to own, develop, and manage real estate, directly and indirectly, as well as other activities related thereto.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 2.767 t.kr. i regnskabsåret mod et underskud på 4.763 t.kr. sidste år.

Development in activities and finances

The Company has realised a profit of DKK 2,767k this year against a loss of DKK 4,763k last year.

Begivenheder efter balancedagen

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker 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.

Accounting policies

Reporting class

This annual report has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act governing reporting class B enterprises with addition of certain provisions for reporting class C.

The accounting policies applied to these financial statements are consistent with those applied 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 Entity, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when the Entity 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 Entity, 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 or invalidate 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af dagsværdireguleringer af andre værdipapirer og kapitalandele samt renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af dagsværdireguleringer af andre værdipapirer og kapitalandele samt renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med modeselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle

Accounting policies

Income statement

Other external expenses

Other external expenses include expenses relating to the Entity's ordinary activities, including expenses for premises, stationery and office supplies, marketing costs, etc. This item also includes write-downs of receivables recognised in current assets.

Income from other fixed asset investments

Income from other fixed asset investments comprises gains in the form of interest, dividends, etc on fixed asset investments which are not investments in group enterprises or associates.

Other financial income

Other financial income comprises fair value regulations and interest income, including interest income on receivables from group enterprises etc.

Other financial expenses

Other financial expenses comprise fair value regulations and interest expenses, including interest expenses on payables to group enterprises etc.

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 for the year and recognised directly in equity by the portion attributable to entries directly in equity.

The Entity is jointly taxed with the Parent Company and all its Danish subsidiaries. The current Danish

Anvendt regnskabspraksis

danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter kapitalandele i unoterede porteføljeaktier som måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Accounting policies

income tax is allocated among the jointly taxed entities proportionally to their taxable income (full allocation with a refund concerning tax losses).

Balance sheet

Other investments

Other investments comprise investments in unlisted shares, which are recognised at fair value.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost, usually equalling nominal value less write-downs for bad and doubtful debts.

Cash

Cash comprises bank deposits.

Deferred tax

Deferred tax is recognised on all temporary differences between the carrying amount and tax-based value of assets and liabilities, for which the tax-based value of assets is calculated based on the planned use of each asset.

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carryforwards, are recognised in the balance sheet at their estimated realisable value, either as a set-off against deferred tax liabilities or as net tax assets.

Anvendt regnskabspraksis**Andre finansielle forpligtelser**

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

Accounting policies***Other financial liabilities***

Other financial liabilities are measured at amortised cost, which usually corresponds to nominal value.

Resultatopgørelse for 2015

Income statement for 2015

	Note	2015	2014
	<i>Notes</i>	DKK	DKK '000
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		(60.000)	(60)
Driftsresultat <i>Operating profit/loss</i>		(60.000)	(60)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver <i>Income from other fixed asset investments</i>		1.350.000	1.350
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	1	3.202.723	0
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	2	(1.010.663)	(6.420)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat <i>Profit/loss from ordinary activities before tax</i>		3.482.060	(5.130)
Skat af ordinært resultat <i>Tax on profit/loss from ordinary activities</i>	3	(714.655)	367
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>		2.767.405	(4.763)
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit/loss</i>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen <i>Dividend for the financial year recognised in equity</i>		150.000	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		2.617.405	(4.763)
		2.767.405	(4.763)

Balance pr. 31.12.2015*Balance sheet at 31.12.2015*

	Note	2015	2014
	<i>Notes</i>	DKK	DKK '000
Andre værdipapirer og kapitalandele <i>Other investments</i>		51.462.372	48.261
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>	4	51.462.372	48.261
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		51.462.372	48.261
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		46.313	20
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		1.350.000	1.350
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		1.396.313	1.370
Likvide beholdninger <i>Cash</i>		83.480	131
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		1.479.793	1.501
Aktiver <i>Assets</i>		52.942.165	49.762

Balance pr. 31.12.2015*Balance sheet at 31.12.2015*

	Note	2015	2014
	<i>Notes</i>	DKK	DKK '000
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>		100.000	100
Overført overskud eller underskud <i>Retained earnings</i>		17.039.056	14.422
Forslag til udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the financial year</i>		150.000	0
Egenkapital <i>Equity</i>		17.289.056	14.522
Udskudt skat <i>Deferred tax</i>		1.385.696	671
Hensatte forpligtelser <i>Provisions</i>		1.385.696	671
Ansvarlig lånekapital <i>Subordinate loan capital</i>		34.207.413	34.509
Langfristede gældsforpligtelser <i>Non-current liabilities other than provisions</i>		34.207.413	34.509
Anden gæld <i>Other payables</i>		60.000	60
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities other than provisions</i>		60.000	60
Gældsforpligtelser <i>Liabilities other than provisions</i>		34.267.413	34.569
Passiver <i>Equity and liabilities</i>		52.942.165	49.762
Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i>	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015*Statement of changes in equity for 2015*

	Virksomheds- kapital	Overført overskud eller underskud	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
	<i>Contributed capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Proposed dividend for the financial year</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital primo <i>Equity beginning of year</i>	100.000	14.421.651	0	14.521.651
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>	0	2.617.405	150.000	2.767.405
Egenkapital ultimo <i>Equity end of year</i>	100.000	17.039.056	150.000	17.289.056

Noter

Notes

	2015	2014
	DKK	DKK '000
1. Andre finansielle indtægter		
<i>1. Other financial income</i>		
Renteindtægter i øvrigt	1.032	0
<i>Other interest income</i>		
Dagsværdireguleringer	3.201.691	0
<i>Fair value adjustments</i>		
	3.202.723	0
	2015	2014
	DKK	DKK '000
2. Andre finansielle omkostninger		
<i>2. Other financial expenses</i>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.006.565	1.331
<i>Financial expenses from group enterprises</i>		
Dagsværdireguleringer	0	5.085
<i>Fair value adjustments</i>		
Øvrige finansielle omkostninger	4.098	4
<i>Other financial expenses</i>		
	1.010.663	6.420
	2015	2014
	DKK	DKK '000
3. Skat af ordinært resultat		
<i>3. Tax on profit/loss from ordinary activities</i>		
Ændring af udskudt skat	809.134	(367)
<i>Change in deferred tax</i>		
Effekt af ændrede skattesatser	(94.479)	0
<i>Effect of changed tax rates</i>		
	714.655	(367)

Noter

Notes

	Andre værdi- papirer og kapitalandele
	<i>Other investments</i>
	DKK
4. Finansielle anlægsaktiver	
<i>4. Fixed asset investments</i>	
Kostpris primo	51.412.500
<i>Cost beginning of year</i>	
Kostpris ultimo	51.412.500
<i>Cost end of year</i>	
Opskrivninger primo	(3.151.819)
<i>Revaluations beginning of year</i>	
Dagsværdireguleringer	3.201.691
<i>Fair value adjustments</i>	
Opskrivninger ultimo	49.872
<i>Revaluations end of year</i>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	51.462.372
<i>Carrying amount end of year</i>	

Andre kapitalandele indregnet til dagsværdi er indregnet i henhold til Årsregnskabslovens § 37. Dagsværdien måles som den indre værdi af kapitalandelene. Målingen foretages således, da de væsentligste aktiver i selskabet, hvor kapitalandelene ejes, opgøres til dagsværdi på et aktivt marked. Indre værdi udgør derfor et godt estimat for den forventede pengestrøm, der kan forventes ved realisering af de underliggende aktiver.

Other investments are recognised at fair value according to the Danish Financial Statements Act section 37. Fair value is measured as equity value of the investments. The measurement is performed as so, as the most significant assets in the company, wherein the investment is made, are also recognised at fair value consisting of the sales price in an active market. The equity value is therefore an appropriate estimate of the expected cash flow, should the underlying assets be realised.

5. Eventualforpligtelser

5. Contingent liabilities

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med H A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kilde-skat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets selskab.

The Entity participates in a Danish joint taxation arrangement in which Prime 1 DK ApS serves as the administration company. According to the joint taxation provisions of the Danish Corporation Tax Act, the Entity is therefore liable from the financial year 2013 for income taxes etc for the jointly taxed companies and from 1 July 2012 also for obligations, if any, relating to the withholding of tax on interest, royalties and dividend for the jointly taxed companies.