
Devsea Properties One ApS

c/o Aberdeen Asset Management, Strandvejen 58, 2.,
DK-2900 Hellerup

Årsrapport for 2015

Annual Report for 2015

CVR-nr. 33 16 64 51

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/5 2016

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 24/5 2016*

Troels Andersen
Dirigent
Chairman



Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Den uafhængige revisors erklæringer 2
Independent Auditor's Report on the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabsoplysninger 5
Company Information

Ledelsesberetning 6
Management's Review

Koncern- og årsregnskab

Consolidated and Parent Company Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 9
Balance Sheet 31 December

Noter til årsregnskabet 11
Notes to the Financial Statements

Regnskabspraksis 16
Accounting Policies

Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Devsea Properties One ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 24. maj 2016
Hellerup, 24 May 2016

Direktion
Executive Board

Justin Trent Wood

Bestyrelse
Board of Directors

Timothy William Hinks

Justin Trent Wood

Tobias Vieth

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Devsea Properties One ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2015 of the Company and the Group and of the results of the Company and Group operations for 2015.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements

Til kapitalejeren i Devsea Properties One ApS

Påtegning på årsregnskabet og koncernregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for Devsea Properties One ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og et koncernregnskab, 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 og et koncernregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og koncernregnskabet 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 og koncernregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

To the Shareholder of Devsea Properties One ApS

Report on the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements

We have audited the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements of Devsea Properties One ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015, which comprise income statement, balance sheet, notes and summary of significant accounting policies. The Financial Statements and the Consolidated Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Management's Responsibility for the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation of Financial Statements and the Consolidated 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 and Consolidated 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 and the Consolidated Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish audit regulation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements are free from material misstatement.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet og koncernregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og koncernregnskabet.

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 og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

An audit involves performing audit procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation of Financial Statements and Consolidated Financial Statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements.

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

Our audit has not resulted in any qualification.

Opinion

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet og koncernregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og koncernregnskabet.

Hellerup, den 24. maj 2016

Hellerup, 24 May 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Statement on Management's Review

We have read Management's Review in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have not performed any procedures additional to the audit of the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements. On this basis, in our opinion, the information provided in Management's Review is in accordance with the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements.

Maj-Britt Nørskov Nannestad

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

Devsea Properties One ApS
c/o Aberdeen Asset Management
Strandvejen 58, 2.
DK-2900 Hellerup

CVR-nr.: 33 16 64 51
CVR No:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December
Hjemstedskommune: Gentofte
Municipality of reg. office: Gentofte

Bestyrelse
Board of Directors

Timothy William Hinks
Justin Trent Wood
Tobias Vieth

Direktion
Executive Board

Justin Trent Wood

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Management's Review

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 5.179.670, og koncernens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 52.281.936.

Begivenheder efter balancedagen

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

Main activity

The Company's purpose is to invest in real estate as well as other related services.

Development in the year

The income statement of the Group for 2015 shows a profit of DKK 5,179,670, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Group shows equity of DKK 52,281,936.

Subsequent events

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	Koncern		Moderselskab	
		Group		Parent Company	
		2015	2014	2015	2014
		DKK	DKK	DKK	DKK
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder <i>Income from investments in subsidiaries</i>	1	0	0	5.204.674	6.032.820
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		9.593.048	11.288.922	0	0
Andre driftsindtægter <i>Other operating income</i>		2.400	0	0	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Expenses concerning investment properties</i>		-1.056.707	-1.818.749	0	0
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-850.971	-1.088.184	-32.525	-31.694
Bruttoresultat Gross profit/loss		7.687.770	8.381.989	5.172.149	6.001.126
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	2	204.951	133.739	15.183	0
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	3	-1.117.307	-1.523.202	-15.343	-3.041
Resultat før skat Profit/loss before tax		6.775.414	6.992.526	5.171.989	5.998.085
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	-1.595.744	-978.626	7.681	15.815
Årets resultat Net profit/loss for the year		5.179.670	6.013.900	5.179.670	6.013.900

Resultatdisponering Distribution of profit

	Koncern Group		Moderselskab Parent Company	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>				
Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	0	8.000.000	0	8.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>	0	0	297.872	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	5.179.670	-1.986.100	4.881.798	-1.986.100
	5.179.670	6.013.900	5.179.670	6.013.900

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	Koncern		Moderselskab	
		Group		Parent Company	
		2015	2014	2015	2014
		DKK	DKK	DKK	DKK
Investeringsejendomme under opførelse <i>Investment properties under construction</i>		0	65.822.636	0	0
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	5	0	65.822.636	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	6	0	0	52.377.874	47.173.200
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>		0	0	52.377.874	47.173.200
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		0	65.822.636	52.377.874	47.173.200
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		0	1.572	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		51.804.351	0	5.678.291	95.206
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		290.761	26.777	0	0
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		0	27.536	7.681	15.888
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		0	134.757	0	0
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		52.095.112	190.642	5.685.972	111.094
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		449.946	2.797.399	4.803	6.115
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		52.545.058	2.988.041	5.690.775	117.209
Aktiver <i>Assets</i>		52.545.058	68.810.677	58.068.649	47.290.409

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	Koncern		Moderselskab	
		Group		Parent Company	
		2015	2014	2015	2014
		DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>		0	0	297.872	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		47.281.936	42.102.266	46.984.064	42.102.266
Egenkapital <i>Equity</i>	7	52.281.936	47.102.266	52.281.936	47.102.266
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		0	19.974.223	0	0
Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term debt</i>	8	0	19.974.223	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		1.879	198.956	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		0	200.062	5.761.089	161.892
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		195.744	1.006.089	0	0
Anden gæld <i>Other payables</i>		65.499	329.081	25.624	26.251
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>		263.122	1.734.188	5.786.713	188.143
Gældsforpligtelser <i>Debt</i>		263.122	21.708.411	5.786.713	188.143
Passiver <i>Liabilities and equity</i>		52.545.058	68.810.677	58.068.649	47.290.409
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	9				
Ejerforhold <i>Ownership</i>	10				

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	Moderselskab	
	Parent Company	
	2015	2014
	DKK	DKK
1 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
<i>Income from investments in subsidiaries</i>		
Andel af overskud i dattervirksomheder	5.204.674	6.032.820
<i>Share of profits of subsidiaries</i>		
	5.204.674	6.032.820

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2015	2014	2015	2014
	DKK	DKK	DKK	DKK
2 Andre finansielle indtægter				
<i>Other financial income</i>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	15.183	0
<i>Interest received from group enterprises</i>				
Andre finansielle indtægter	204.951	50.005	0	0
<i>Other financial income</i>				
Valutakursreguleringer	0	83.734	0	0
<i>Exchange adjustments</i>				
	204.951	133.739	15.183	0

3 Andre finansielle omkostninger				
<i>Other financial expenses</i>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	15.183	0
<i>Interest paid to group enterprises</i>				
Andre finansielle omkostninger	248.988	1.523.202	160	3.041
<i>Other financial expenses</i>				
Kursreguleringer omkostninger	868.319	0	0	0
<i>Exchange adjustments, expenses</i>				
	1.117.307	1.523.202	15.343	3.041

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2015	2014	2015	2014
	DKK	DKK	DKK	DKK
4 Skat af årets resultat				
<i>Tax on profit/loss for the year</i>				
Årets aktuelle skat	1.595.744	978.553	-7.681	-15.888
<i>Current tax for the year</i>				
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	73	0	73
<i>Adjustment of tax concerning previous years</i>				
	1.595.744	978.626	-7.681	-15.815

5 Investeringsejendomme under opførelse

Investment properties under construction

	Koncern
	Group
	DKK
Investerings- ejendomme under opførelse	
<i>Investment proper- ties under construction</i>	
	DKK
Kostpris 1. januar	65.822.636
<i>Cost at 1 January</i>	
Afgang i årets løb	-65.822.636
<i>Disposals for the year</i>	
Kostpris 31. december	0
<i>Cost at 31 December</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0
<i>Carrying amount at 31 December</i>	

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	Moderselskab	
	Parent Company	
	2015	2014
	DKK	DKK
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
<i>Investments in subsidiaries</i>		
Kostpris 1. januar	52.080.002	52.080.002
<i>Cost at 1 January</i>		
Kostpris 31. december	52.080.002	52.080.002
<i>Cost at 31 December</i>		
Værdireguleringer 1. januar	-4.906.802	-2.939.622
<i>Value adjustments at 1 January</i>		
Årets resultat	5.204.674	6.032.820
<i>Net profit/loss for the year</i>		
Udbytte til moderselskabet	0	-8.000.000
<i>Dividend to the Parent Company</i>		
Værdireguleringer 31. december	297.872	-4.906.802
<i>Value adjustments at 31 December</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	52.377.874	47.173.200
<i>Carrying amount at 31 December</i>		

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:
Investments in subsidiaries are specified as follows:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
<i>Name</i>	<i>Place of registered office</i>	<i>Share capital</i>	<i>Votes and ownership</i>	<i>Equity</i>	<i>Net profit/loss for the year</i>
Devsea Properties ApS	Hellerup	5.000.000	100%	52.377.874	5.204.674

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Egenkapital

Equity

Koncern

Group

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode <i>Reserve for net re- valuation under the equity method</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	5.000.000	0	42.102.266	47.102.266
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	5.179.670	5.179.670
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	5.000.000	0	47.281.936	52.281.936

Moderselskab

Parent Company

Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	5.000.000	0	42.102.266	47.102.266
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	297.872	4.881.798	5.179.670
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	5.000.000	297.872	46.984.064	52.281.936

Selskabskapitalen består af 5.000.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.
The share capital consists of 5,000,000 shares of a nominal value of DKK 1. No shares carry any special rights.

Den 6. februar 2012 er der sket kapitaludvidelse med DKK 4.920.000 ved kontant indbetaling samt konvertering af gæld. Begge dele er sket til kurs 1,057.

On 6 February 2012 the share capital was increased by DKK 4,920,000 by cash and conversion of debt. Both at a rate of 1,057.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2015	2014	2015	2014
	DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Mortgage loans				
Efter 5 år	0	19.974.223	0	0
<i>After 5 years</i>				
Langfristet del	0	19.974.223	0	0
<i>Long-term part</i>				
Inden for 1 år	0	0	0	0
<i>Within 1 year</i>				
	0	19.974.223	0	0

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2015.

There are no security and contingent liabilities at 31 December 2015.

10 Ejerforhold

Ownership

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

The following shareholders are recorded in the Company's register of shareholders as holding at least 5% of the votes or at least 5% of the share capital:

Densea Investments Limited, UK company no. 73 33 381, London

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Devsea Properties One ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets og koncernens aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Basis of Preparation

The Annual Report of Devsea Properties One ApS for 2015 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The order of the items of the income statement differs from the format prescribed by the Danish Financial Statements Act as the order has been adjusted to the nature of the Group's activities.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

Consolidated and Parent Company Financial Statements for 2015 are presented in DKK.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Devsea Properties One ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Kostprisen

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Basis of consolidation

The Consolidated Financial Statements comprise the Parent Company, Devsea Properties One ApS, and subsidiaries in which the Parent Company directly or indirectly holds more than 50% of the votes or in which the Parent Company, through share ownership or otherwise, exercises control. Enterprises in which the Group holds between 20% and 50% of the votes and exercises significant influence but not control are classified as associates.

On consolidation, items of a uniform nature are combined. Elimination is made of intercompany income and expenses, shareholdings, dividends and accounts as well as of realised and unrealised profits and losses on transactions between the consolidated enterprises.

The Parent Company's investments in the consolidated subsidiaries are set off against the Parent Company's share of the net asset value of subsidiaries stated at the time of consolidation.

Business combinations

Acquisitions

On acquisition of subsidiaries, the difference between cost and net asset value of the enterprise acquired is determined at the date of acquisition after the individual assets and liabilities having been adjusted to fair value (the purchase method).

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

omfatter dagsværdien af det betalte vederlag samt omkostninger til rådgivere mv., der er direkte forbundet med virksomhedsovertagelsen. Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid. Resterende negative forskelsbeløb indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter som negativ goodwill. Beløb, der kan henføres til forventede tab eller omkostninger, indregnes som indtægt i resultatopgørelsen i takt med, at de forhold, der ligger til grund herfor, realiseres. Af negativ goodwill, der ikke relaterer sig til forventede tab eller omkostninger, indregnes et beløb svarende til dagsværdien af ikke-monetære aktiver i resultatopgørelsen over de ikke-monetære aktivers gennemsnitlige levetid.

Positive og negative forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder kan, som følge af ændring i indregning og måling af overtagne nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger. Ligeledes reguleres ændringen i betingede vederlag i værdien af goodwill eller negativ goodwill.

Afskrivning på goodwill indregnes i posten af- og nedskrivninger.

Omregning af fremmed valuta

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

Cost comprises the fair value of the consideration paid as well as expenses for consultants etc directly related to the acquisition. Any remaining positive differences are recognised in intangible assets in the balance sheet as goodwill, which is amortised in the income statement on a straightline basis over its estimated useful life. Any remaining negative differences are recognised in deferred income in the balance sheet as negative goodwill. Amounts attributable to expected losses or expenses are recognised as income in the income statement as the affairs and conditions to which the amounts relate materialise. Negative goodwill not related to expected losses or expenses is recognised at an amount equal to the fair value of non-monetary assets in the income statement over the average useful life of the non-monetary assets.

Positive and negative differences from enterprises acquired may, due to changes to the recognition and measurement of net assets, be adjusted until the end of the financial year following the year of acquisition. These adjustments are also reflected in the value of goodwill or negative goodwill, including in amortisation already made. Moreover, any change in contingent consideration is adjusted in the value of goodwill or negative goodwill.

Amortisation of goodwill is recognised in “Amortisation, depreciation and impairment losses”.

Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Resultatopgørelsen

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration af selskabet mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Income Statement

Expenses concerning investment properties

Expenses concerning investment properties comprise the raw materials and consumables consumed to achieve revenue for the enterprise.

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for management of the company, etc.

Other operating income and expenses

Other operating income and other operating expenses comprise items of a secondary nature to the core activities of the enterprises.

Income from investments in subsidiaries

The item "Income from investments in subsidiaries" in the income statement includes the proportionate share of the profit for the year.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme under opførsel

Investeringsejendomme under opførsel måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme under opførsel omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen i takt med afdrag på lånet.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme under opførsel gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Indikation af værdiforringelse omfatter blandt andet overvejelse om opsagte lejeaftaler, tomgang ændringer i renteniveau og vurdering af generelle ændringer i markedet for investeringsejendomme under opførsel.

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

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den

The Company is jointly taxed with wholly owned Danish subsidiaries. The tax effect of the joint taxation is allocated to Danish enterprises in proportion to their taxable incomes.

Balance Sheet

Investment properties under construction

On acquisition investment properties under construction are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties under construction comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

Interest expenses on loans are not recognised in cost during construction and reconstruction periods. All borrowing costs are amortised and recognised in the income statement over the term of the repayment of the loan

Impairment of fixed assets

The carrying amounts of investment properties under construction are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by depreciation. Any such indication of impairment would be considerations of terminated leases, vacancies, changes in interest rate level and assessment of general changes in the investment properties under construction market.

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

The recoverable amount of the asset is calculated as

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

Nettosalgsværdien opgøres som dagsværdien fratrukket nettosalgsomkostninger. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen.

Kapitalværdien beregnes ved anvendelse af en diskonteringsmodel.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomheder.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

the higher of net selling price and value in use.

The net selling price is determined as the fair value less net costs to sell. Fair value is the amount for which a property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction at the balance sheet date.

Value in use is determined by using a discount model.

Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries are recognised and measured under the equity method.

The items "Investments in subsidiaries" in the balance sheet include the proportionate ownership share of the net asset value of the enterprises calculated on the basis of the fair values of identifiable net assets at the time of acquisition.

The total net revaluation of investments in subsidiaries is transferred upon distribution of profit to "Reserve for net revaluation under the equity method" under equity. The reserve is reduced by dividend distributed to the Parent Company and adjusted for other equity movements in subsidiaries.

Subsidiaries with a negative net asset value are recognised at DKK 0. Any legal or constructive obligation of the Parent Company to cover the negative balance of the enterprise is recognised in provisions.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopførelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Receivables

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for estimated bad debts are made.

Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

Financial debts

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