
Nipsea Complex One ApS

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

Årsrapport for 2015

Annual Report for 2015

CVR-nr. 33 25 86 90

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 12
Notes to the Financial Statements

Regnskabspraksis 21
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 Nipsea Complex 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*

Tobias Vieth

Timothy William Hinks

Justin Trent Wood

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Nipsea Complex 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 Nipsea Complex One ApS

Påtegning på årsregnskabet og koncernregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for Nipsea Complex 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 Nipsea Complex One ApS

Report on the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements

We have audited the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements of Nipsea Complex 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

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

CVR-nr.: 33 25 86 90
CVR No: 33 25 86 90
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December
Hjemstedskommune: Gentofte
Municipality of reg. office: Gentofte

Bestyrelse
Board of Directors

Tobias Vieth
Timothy William Hinks
Justin Trent Wood

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 eje kapitalandele i andre virksomheder samt investere afkast heraf samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 3.633.150, og koncernens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 29.844.874.

Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerheden ved indregning og måling af koncernens investeringsejendom henvises der til omtalen i note 1.

Begivenheder efter balancedagen

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

Main activity

The Company's objective is to own shares in other companies, invest the return thereof as well as other related services.

Development in the year

The income statement of the Group for 2015 shows a profit of DKK 3,633,150, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Group shows equity of DKK 29,844,874.

Uncertainty relating to recognition and measurement

For a description of the uncertainties associated with the recognition and measurement of the Groups investment property please refer to the description in note 1.

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
Nettoomsætning		1.378.034	1.297.880	0	0
<i>Revenue</i>					
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	3.363.435	2.673.272
<i>Income from investments in subsidiaries</i>					
Værdireguleringer af investeringsaktiver		4.179.750	3.046.687	0	0
<i>Value adjustments of assets held for investment</i>					
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-551.097	-236.913	0	0
<i>Expenses concerning investment properties</i>					
Andre eksterne omkostninger		-331.431	-253.477	-47.278	-44.662
<i>Other external expenses</i>					
Bruttoresultat		4.675.256	3.854.177	3.316.157	2.628.610
<i>Gross profit/loss</i>					
Andre finansielle indtægter	3	3.018	0	414.929	479.298
<i>Other financial income</i>					
Andre finansielle omkostninger	4	-17.363	-12.723	-15.082	-11.864
<i>Other financial expenses</i>					
Resultat før skat		4.660.911	3.841.454	3.716.004	3.096.044
<i>Profit/loss before tax</i>					
Skat af årets resultat	5	-1.027.761	-848.989	-82.854	-103.579
<i>Tax on profit/loss for the year</i>					
Årets resultat		3.633.150	2.992.465	3.633.150	2.992.465
<i>Net profit/loss for the year</i>					

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>				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>	0	0	3.363.434	2.673.272
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	3.633.150	2.992.465	269.716	319.193
	3.633.150	2.992.465	3.633.150	2.992.465

Balance 31. december Balance Sheet 31 December

Aktiver Assets

	Note	Koncern Group		Moderselskab Parent Company	
		2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		32.461.000	28.197.000	0	0
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	6	32.461.000	28.197.000	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	7	0	0	9.207.939	5.844.505
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>		0	0	9.207.939	5.844.505
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		32.461.000	28.197.000	9.207.939	5.844.505
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		0	0	21.282.090	21.020.009
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		281.458	157.717	0	0
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		36.017	13.519	725	0
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		317.475	171.236	21.282.815	21.020.009
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		1.009.191	761.573	0	0
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		1.326.666	932.809	21.282.815	21.020.009
Aktiver <i>Assets</i>		33.787.666	29.129.809	30.490.754	26.864.514

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>		20.068.896	20.068.896	20.068.896	20.068.896
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>		0	0	9.127.939	5.764.505
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		9.775.978	6.142.828	648.039	378.323
Egenkapital <i>Equity</i>	8	29.844.874	26.211.724	29.844.874	26.211.724
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	9	2.728.883	1.738.142	0	0
Hensatte forpligtelser <i>Provisions</i>		2.728.883	1.738.142	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		53.322	13.648	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		532.402	522.082	532.402	522.082
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		37.020	37.917	82.854	103.579
Anden gæld <i>Other payables</i>		591.165	606.296	30.624	27.129
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>		1.213.909	1.179.943	645.880	652.790
Gældsforpligtelser <i>Debt</i>		1.213.909	1.179.943	645.880	652.790
Passiver <i>Liabilities and equity</i>		33.787.666	29.129.809	30.490.754	26.864.514

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
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Uncertainty in the recognition and measurement</i>	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	10				
Ejerforhold <i>Ownership</i>	11				

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Uncertainty in the recognition and measurement

Investeringsjendomme

Investment properties

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af selskabets aktiviteter.

The Company's management believes that the selected accounting policies, where investment properties are measured at fair value, provides the best presentation of the Company's assets and liabilities, the financial position, and the results of its operations.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendomme er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsforholdene på balancedagen.

The best documentation for the fair value of the Company's investment properties is current prices in an active market for similar investment properties. In the lack of such information the fair value is determined within a range of probable calculated estimates of the fair value, defined as the value between a qualified willing buyer and a qualified willing seller based on the conditions on the balance sheet date.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendomme fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

The management's estimate of the value of the investment properties is determined from market-conforming standards and is based on an assessment of the current returns, the maintenance condition, and the return requirement of the investment properties. The baseline is actual prices in the market for similar investment properties.

Dagsværdien for investeringsejendomme i årsrapporten for 2015 er vurderet af selskabets ledelse. Dagsværdien beregnes som kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendomme, fastlagt ud fra forventede fremtidige leje, de nuværende lejeres evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet. Ledelsen har derudover indhentet ekstern vurdering af ejendommen.

The fair value of investment properties in the annual report for the financial year 2015 is estimated by the Company's management. The fair value is calculated as capitalised earnings value of properties determined from the expected future rent, the current tenants' abilities to fulfil their contractual obligations, periods of vacancy, operating costs, maintenance needs, and estimates of the return requirements. Management has also obtained an external valuation of the property.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav samt relevante lokale forhold.

The return requirement estimates are based on information about the general regional development in return requirements and other relevant local conditions.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Afkastkravet kan, som følge af den nuværende usikkerhed i ejendomsmarkedet, afvige fra det af ledelsen fastsatte og er ikke nødvendigvis et udtryk for den værdi, et salg af ejendommene kan indbringe. Dette gælder specielt ved et eventuelt hurtigt salg.

The return requirement may, because of the current uncertainty in the real estate market, differ from the one prescribed by management and is not necessarily a reflection of the value a sale of the properties may bring. This is especially true in the case of a quick sale.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 sat til DKK 32,5 mio. svarende til et afkastkrav på 4,72%.

The fair value of the Company's investment properties at 31 December 2015 is set to DKK 32.5 mio. equivalent to a return requirement of 4.72%.

	Koncern Group		Moderselskab Parent Company	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>				
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme <i>Other value adjustments of investment properties</i>	4.179.750	3.046.687	0	0
	4.179.750	3.046.687	0	0
3 Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder <i>Interest received from group enterprises</i>	0	0	414.929	479.298
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	3.018	0	0	0
	3.018	0	414.929	479.298

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2015	2014	2015	2014
	DKK	DKK	DKK	DKK
4 Andre finansielle omkostninger				
<i>Other financial expenses</i>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	10.321	11.864	10.321	11.864
<i>Interest paid to group enterprises</i>				
Andre finansielle omkostninger	7.042	859	4.761	0
<i>Other financial expenses</i>				
	17.363	12.723	15.082	11.864

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2015	2014	2015	2014
	DKK	DKK	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat				
<i>Tax on profit/loss for the year</i>				
Årets aktuelle skat	37.020	37.917	82.854	103.579
<i>Current tax for the year</i>				
Årets udskudte skat	990.741	903.239	0	0
<i>Deferred tax for the year</i>				
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1.819	0	0
<i>Adjustment of tax concerning previous years</i>				
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-90.348	0	0
<i>Adjustment of deferred tax concerning previous years</i>				
	1.027.761	848.989	82.854	103.579

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Koncern
	Group
	Investerings- ejendomme
	<i>Investment proper- ties</i>
	DKK
Kostpris 1. januar	21.888.249
<i>Cost at 1 January</i>	
Tilgang i årets løb	84.250
<i>Additions for the year</i>	
Kostpris 31. december	<u>21.972.499</u>
<i>Cost at 31 December</i>	
Værdireguleringer 1. januar	6.308.751
<i>Value adjustments at 1 January</i>	
Årets værdireguleringer	4.179.750
<i>Revaluations for the year</i>	
Værdireguleringer 31. december	<u>10.488.501</u>
<i>Value adjustments at 31 December</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>32.461.000</u>
<i>Carrying amount at 31 December</i>	

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensitivity in determination of fair value of investment properties

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,72%.

An individually determined required rate of return of 4.72% has been applied in the market value assessment at 31 December 2015.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
<i>Changes in average required rate of return</i>	-0.5 %	<i>Base</i>	<i>0.5 %</i>
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,2	4,7	5,2
<i>Rate of return</i>			
Dagsværdi	36.307.000	32.461.000	29.352.000
<i>Fair value</i>			
Ændring i dagsværdi	3.846.000	0	-3.109.000
<i>Change in fair value</i>			

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	Moderselskab	
	Parent Company	
	2015	2014
	DKK	DKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
<i>Investments in subsidiaries</i>		
Kostpris 1. januar	80.000	80.000
<i>Cost at 1 January</i>		
Kostpris 31. december	80.000	80.000
<i>Cost at 31 December</i>		
Værdireguleringer 1. januar	5.764.505	3.091.233
<i>Value adjustments at 1 January</i>		
Årets resultat	3.363.434	2.673.272
<i>Net profit/loss for the year</i>		
Værdireguleringer 31. december	9.127.939	5.764.505
<i>Value adjustments at 31 December</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.207.939	5.844.505
<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>
Nipsea Complex ApS	Gentofte	80.000	100%	9.207.939	3.363.435

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Egenkapital

Equity

Koncern

Group

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis 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>	20.068.896	0	6.142.828	26.211.724
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	3.633.150	3.633.150
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	20.068.896	0	9.775.978	29.844.874

Moderselskab

Parent Company

Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	20.068.896	5.764.505	378.323	26.211.724
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	3.363.434	269.716	3.633.150
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	20.068.896	9.127.939	648.039	29.844.874

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Selskabskapitalen består af 20.068.896 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.
The share capital consists of 20,068,896 shares of a nominal value of DKK 1. No shares carry any special rights.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:
The share capital has developed as follows:

	2015	2014	2013	2012	2011
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar <i>Share capital at 1 January</i>	20.068.896	20.068.896	80.000	80.000	80.000
Kapitalforhøjelse <i>Capital increase</i>	0	0	19.988.896	0	0
Kapitalnedsættelse <i>Capital decrease</i>	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december <i>Share capital at 31 December</i>	20.068.896	20.068.896	20.068.896	80.000	80.000

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2015	2014	2015	2014
	DKK	DKK	DKK	DKK
9 Hensættelse til udskudt skat				
<i>Provision for deferred tax</i>				
Materielle anlægsaktiver	2.728.883	1.738.142	0	0
<i>Property, plant and equipment</i>				
	2.728.883	1.738.142	0	0

10 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.

11 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:

Kandoo Capital Limited, UK company no. 73 13 507, London, 100%

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Nipsea Complex 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 Nipsea Complex 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 Nipsea Complex 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.

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, Nipsea Complex 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.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration af selskabet, kontorhold mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

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.

Income Statement

Revenue

Revenue from the sale of goods is recognised when the risks and rewards relating to the goods sold have been transferred to the purchaser, the revenue can be measured reliably and it is probable that the economic benefits relating to the sale will flow to the Group.

Expenses concerning investment properties

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

Other external expenses

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

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.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

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.

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

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme 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.

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.

The Company is jointly taxed with its 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

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties 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.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

In Management's opinion it has not been possible to determine fair value through market information for the year and, consequently, valuation has been made based on discount models.

The fair value of investment properties has been determined at 31 December 2015 by using a return-based valuation model. The calculations are based on the budget for the coming year adjusted for fluctuations characterised by being non-recurring events. Such normal earnings are capitalised at an individually determined rate of return. The value thus calculated is adjusted for any non-operating assets such as cash and cash equivalents, deposits, etc if they are not shown separately in the balance sheet, thus arriving at the fair value.

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.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

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 dattervirksomhederne.

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.

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede 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.

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.

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.

Deferred tax assets and liabilities

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

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

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

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 resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry-forwards, are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement.

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.