

---

# ***Nipsea 1 ApS***

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

## **Årsrapport for 2015**

*Annual Report for 2015*

---

CVR-nr. 33 74 59 31

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*



**pwc**

# 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*

### **Selskabsoplysninger**

#### ***Company Information***

Selskabsoplysninger 5  
*Company Information*

Ledelsesberetning 6  
*Management's Review*

### **Årsregnskab**

#### ***Financial Statements***

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

Balance 31. december 8  
*Balance Sheet 31 December*

Noter til årsregnskabet 10  
*Notes to the Financial Statements*

Regnskabspraksis 15  
*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 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets 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  
adm. direktør  
*CEO*

### **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 1 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 give a true and fair view of the financial position at 31 December 2015 of the Company and of the results of the Company 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***

Til kapitalejeren i Nipsea 1 ApS

### **Påtegning på årsregnskabet**

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

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig 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.

To the Shareholder of Nipsea 1 ApS

### **Report on the Financial Statements**

We have audited the Financial Statements of Nipsea 1 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 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 whether the Financial Statements are free from material misstatement.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### ***Independent Auditor's Report on the Financial Statements***

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

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

An audit involves performing audit procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the 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 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.

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 give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2015 and of the results of the Company 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*

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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. On this basis, in our opinion, the information provided in Management's Review is in accordance with the Financial Statements.

Maj-Britt Nørskov Nannestad  
statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

# Selskabsoplysninger

## Company Information

**Selskabet**  
*The Company*

Nipsea 1 ApS  
c/o Aberdeen Asset Management  
Strandvejen 58, 2.  
DK-2900 Hellerup

Telefon: + 45 33 44 40 67  
*Telephone:*

CVR-nr.: 33 74 59 31  
*CVR No: 33 74 59 31*  
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

**Koncernregnskab**  
*Consolidated Financial Statements*

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Nipsea  
Complex One ApS.  
*The Company is included in the Group Annual Report of Nipsea Complex One ApS.*

# Ledelsesberetning

## Management's Review

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 3.382.688, heraf værdireguleringer på DKK 4.179.750, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 9.305.699.

### Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerheden ved indregning og måling af selskabets 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 investing in real estate as well as other related services.

### Development in the year

The income statement of the Company for 2015 shows a profit of DKK 3,382,688, of which value adjustments amount to DKK 4,179,750, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 9,305,699.

### Uncertainty relating to recognition and measurement

For a description of the uncertainties associated with the recognition and measurement of the Company's 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	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		<b>567.159</b>	<b>872.495</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>	2	4.179.750	3.046.687
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		<b>4.746.909</b>	<b>3.919.182</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		1.950	0
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-415.349	-478.402
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>4.333.510</b>	<b>3.440.780</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	-950.822	-752.643
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>3.382.688</b>	<b>2.688.137</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		3.382.688	2.688.137
		<b>3.382.688</b>	<b>2.688.137</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		32.461.000	28.197.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	5	<b>32.461.000</b>	<b>28.197.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>32.461.000</b>	<b>28.197.000</b>
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		281.458	157.718
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		35.292	13.519
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>316.750</b>	<b>171.237</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>1.009.191</b>	<b>761.573</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>1.325.941</b>	<b>932.810</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>33.786.941</b>	<b>29.129.810</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		80.000	80.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		9.225.699	5.843.011
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>	6	<b>9.305.699</b>	<b>5.923.011</b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	7	2.728.883	1.738.142
<b>Hensatte forpligtelser</b> <b>Provisions</b>		<b>2.728.883</b>	<b>1.738.142</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		53.322	13.648
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		21.162.870	20.894.589
Anden gæld <i>Other payables</i>		536.167	560.420
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>21.752.359</b>	<b>21.468.657</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>21.752.359</b>	<b>21.468.657</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>33.786.941</b>	<b>29.129.810</b>
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Uncertainty relating to recognition and measurement</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	8		

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

*Uncertainty relating to recognition and measurement*

#### Investerings ejendomme

*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 markedsforsholdene 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 er vurderet af selskabets ledelse. Dagsværdien beregnes som kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendomme, fastlagt ud fra forventede fremtidige leje, de nuværende lejerers evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet.

*The fair value of investment properties in the annual report 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.*

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%.*

	2015 DKK	2014 DKK
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b> <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme <i>Other value adjustments of investment properties</i>	4.179.750	3.046.687
	<b>4.179.750</b>	<b>3.046.687</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b> <i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	413.068	477.542
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	2.281	860
	<b>415.349</b>	<b>478.402</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b> <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	-39.919	-42.421
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	990.741	885.412
Ændring af skatteprocent <i>Adjustment of tax rate</i>	0	-90.348
	<b>950.822</b>	<b>752.643</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

*Assets measured at fair value*

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

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 5 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

#### 6 Egenkapital

##### Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	80.000	5.843.011	5.923.011
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	3.382.688	3.382.688
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>80.000</b>	<b>9.225.699</b>	<b>9.305.699</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.  
*There have been no changes in the share capital during the last 5 years.*

#### 7 Hensættelse til udskudt skat

##### Provision for deferred tax

	2015	2014
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	2.728.883	1.738.142
	<b>2.728.883</b>	<b>1.738.142</b>

#### 8 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.*



# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Nipsea 1 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

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.

### Basis of Preparation

The Annual Report of Nipsea 1 ApS for 2015 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

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.

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.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration af selskabet mv.

#### 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 og udenlandske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Income Statement

#### Gross profit/loss after value adjustments

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, revenue has not been disclosed in the Annual Report.

#### Revenue

Rental income is recognised on a straight line-basis over the term of the lease.

#### Expenses concerning investment properties

Expenses concerning investment properties primarily include operating expenses for the year.

#### Other external expenses

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

#### 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 wholly owned Danish and foreign subsidiaries. The tax effect of the joint taxation is allocated to Danish enterprises in proportion to their taxable incomes.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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.

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.

### 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.

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.

## **Regnskabspraksis**

### ***Accounting Policies***

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.

#### **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.

#### **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 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.

#### **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, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

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 payables comprising deposits, trade payables, group enterprises and other payables are measured at amortised cost.