

# Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS

Store Kongensgade 40 F, 3., 1264 København

CVR-nr. 34 09 42 92



## Årsrapport 2015

Annual report 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 13. maj 2016

Approved at the annual general meeting of shareholders on 13 May 2016

Som dirigent:

Chairman:

.....  
Leif Boje Espesen

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.



Building a better  
working world



## Indhold

Contents

<b>Ledelsespåtegning</b>	2
Statement by the Board of Directors and the Executive Board	
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	3
Independent auditors' report	
<b>Ledelsesberetning</b>	5
Management's review	
Oplysninger om selskabet	5
Company details	
Beretning	5
Operating review	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	6
Financial statements for the period 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	6
Income statement	
Balance	7
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	9
Statement of changes in equity	
Noter	10
Notes to the financial statements	

## Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. maj 2016  
Copenhagen, 13 May 2016  
Direktion:/Executive Board:

  
Erik Bertil Rydström

Bestyrelse/Board of Directors:

  
Johan Anders Lundkvist  
Per Johan Bergman  
Erik Bertil Rydström

The Board of Directors and the Executive Board have today discussed and approved the annual report of Ejendomsselskabet Tietgens Have 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 Company's financial position at 31 December 2015 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2015.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

We recommend the adoption of the annual report at the annual general meeting.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Independent auditors' report

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 shareholders of Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS

### Independent auditors' report on the financial statements

We have audited the financial statements of Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015, which comprise an income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a 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 that Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

### *Auditors' 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 regulations. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance as to whether the financial statements are free from material misstatement.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Independent auditors' report

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 13. maj 2016

Copenhagen, 13 May 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz  
statsaut. revisor

state authorised public accountant

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgement, 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 auditors consider 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 opinion.

Our audit has not resulted in any qualification.

### Opinion

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

### Statement on the Management's review

Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the Management's review. We have not performed any other procedures in addition to the audit of the financial statements. On this basis, it is our opinion that the information provided in the Management's review is consistent with the financial statements.



Kaare Kristensen Lendorf  
statsaut. revisor

state authorised public accountant

## Ledelsesberetning

Management's review

### Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	Store Kongensgade 40 F, 3., 1264 København
CVR-nr./CVR No.	34 09 42 92
Stiftet/Established	30. december 2011/30 December 2011
Hjemstedskommune/Registered office	København
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Bestyrelse/Board of Directors	Johan Anders Lundkvist Per Johan Bergman Erik Bertil Rydström
Direktion/Executive Board	Erik Bertil Rydström
Revision/Auditors	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, P O Box 250, 2000 Frederiksberg, Denmark

## Beretning

Operating review

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje investeringsejendom.

Selskabet har i året ikke haft ansatte.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 11.711.024 DKK mod 2.854.363 DKK sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 169.463.111 DKK

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

### The Company's business review

The Company's principal activity consists of owning investment properties.

The Company has no employees.

### Financial review

The income statement for 2015 shows a profit of DKK 11,711,024 against a profit of DKK 2,854,363 last year, and the balance sheet at 31 December 2015 shows equity of DKK 169,463,111.

### Post balance sheet events

No significant events have occurred subsequent to the financial year.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2015	2014
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<u>34.120.524</u>	<u>19.304.158</u>
	Gross profit		
2	Finansielle omkostninger	<u>-18.976.308</u>	<u>-16.407.649</u>
	Financial expenses		
	<b>Resultat før skat</b>	<u>15.144.216</u>	<u>2.896.509</u>
	Profit before tax		
3	Skat af årets resultat	<u>-3.433.192</u>	<u>-42.146</u>
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>11.711.024</u></u>	<u><u>2.854.363</u></u>
	Profit for the year		
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Proposed profit appropriation		
	Overført resultat	<u>11.711.024</u>	<u>2.854.363</u>
	Retained earnings		
		<u><u>11.711.024</u></u>	<u><u>2.854.363</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

## Notes

Notes	DKK	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	ASSETS		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Non-current assets		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Property, plant and equipment		
5	<b>Investeringsejendomme</b>	720.477.480	719.000.000
	Investment property	720.477.480	719.000.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	720.477.480	719.000.000
	Total non-current assets		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Current assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.000.000	1.303.182
	Receivables from group enterprises		
	Andre tilgodehavender	3.966.896	440.997
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	0	290.705
	Prepayments	5.966.896	2.034.884
	<b>Likvide beholdninger</b>	20.967.714	13.480.526
	Cash		
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	26.934.610	15.515.410
	Total current assets		
	<b>AKTIVER I ALT</b>	747.412.090	734.515.410
	TOTAL ASSETS		



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Notes	DKK	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
6	Aktiekapital	1.000.000	80.001
	Share capital		
	Overkurs ved emission	123.080.001	0
	Share premium account		
	Overført resultat	45.383.110	33.672.086
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>169.463.111</b>	<b>33.752.087</b>
	Total equity		
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Provisions		
	Udskudt skat	14.878.861	13.035.277
	Deferred tax		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>14.878.861</b>	<b>13.035.277</b>
	Total provisions		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	487.662.907	0
	Mortgage debt		
	Ansvarlig lånekapital	40.000.000	0
	Subordinate loan capital		
	Deposita	14.984.733	14.720.526
	Deposits		
		<b>542.647.640</b>	<b>14.720.526</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Current liabilities other than provisions		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10.066.000	656.375.500
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	735.189	3.322.869
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	703.256	6.551.705
	Payables to group enterprises		
	Skyldig selskabsskat	2.461.071	871.483
	Corporation tax payable		
	Anden gæld	6.434.442	5.885.963
	Other payables		
	Periodeafgrænsningsposter	22.520	0
	Deferred income		
		<b>20.422.478</b>	<b>673.007.520</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>563.070.118</b>	<b>687.728.046</b>
	Total liabilities other than provisions		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>747.412.090</b>	<b>734.515.410</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		
1	Anvendt regnskabspraksis		
	Accounting policies		
8	Sikkerhedsstillelser		
	Collateral		
9	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
	Contractual obligations and contingencies, etc.		
10	Nærtstående parter		
	Related parties		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Aktiekapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2015 Equity at 1 January 2015	80.001	0	33.672.086	33.752.087
Kapitalforhøjelse Capital increase	919.999	123.080.001	0	124.000.000
Årets resultat Profit/loss for the year	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>11.711.024</u>	<u>11.711.024</u>
<b>Egenkapital</b> <b>31. december 2015</b> Equity at 31 December 2015	<u><u>1.000.000</u></u>	<u><u>123.080.001</u></u>	<u><u>45.383.110</u></u>	<u><u>169.463.111</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

The annual report of Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS for 2015 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act as regards reporting class B enterprises.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er vedtaget en række ændringer til årsregnskabsloven. Ændringerne til årsregnskabsloven træder i kraft for regnskabsår, der starter 1. januar 2016, men selskabet har valgt at førtidsimplementere ændringerne i årsregnskabet for 2015. Selskabets anvendte regnskabspraksis er som en konsekvens af de foretagne lovændringer ændret vedrørende måling af finansielle forpligtelser tilknyttet selskabets investeringsejendom. Finansielle forpligtelser tilknyttet selskabets investeringsejendom måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer af anvendt praksis har dog ikke haft nogen effekt på sammenligningstallene, da lånet først er optaget i 2015.

Bortset fra ovenstående ændring er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

#### Changes in accounting policies

A number of amendments to the Danish Financial Statements Act have been adopted. The changes enter into force and effect for financial years commencing on or after 1 January 2016, but the company has decided to early implement them in the financial statements for 2015. In consequence of the amendments, the Company's accounting policies have been changed as regards measurement of financial liabilities relating to the Company's investment property. Financial liabilities relation to the Company's investment property is now measured at amortised cost. Previously, they were measured at fair value. The Policy change has not had any effect, as the instrument was acquired in 2015.

The financial statements have otherwise been presented in accordance with the same accounting policies as were applied last year. Comparative figures have been restated to reflect the policy change.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Omkostninger forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter indregnes lineært over leasingperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis.

Leasingperioden udgøres af uopsiglighedsperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller for rin gelse af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Serviceindtægter og udgifter, som kan genindvindes fra lejer: Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes. Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser koncernen for at agere som principal og netto når ledelsen anser koncernen som agent.

##### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Income statement

##### Revenue

Rental income receivable from operating leases is recognised on a straight-line basis over the term of the lease, except for contingent rental income, which is recognised as earned.

Costs relating to incentives for lessees to enter into lease agreements are spread evenly over the lease term, even if the payments are not made on such a basis.

The lease term is the non-cancellable period of the lease together with any further term for which the lessee has the option to continue the lease, where, at the inception of the lease, Management is reasonably certain that the lessee will exercise that option.

Amounts received from lessees to terminate leases or to compensate for dilapidations are recognised in the income statement as received.

Service charges and expenses recoverable from tenants: Income arising from expenses recharged to lessees is recognised in the period in which the expenses can be contractually recovered. Service charges and other such receipts are included gross of the related costs in revenue when Management considers that the Group acts as principal and net when Management considers that the Group acts as agent.

##### Gross profit

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, the items 'Revenue' and 'Other external expenses' are consolidated into one item designated 'Gross profit'.

##### Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the entity's core activities, including expenses relating to sale, advertising, administration, premises, bad debts etc.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

##### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Financial expenses

Financial expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

##### Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

The entity and its Danish group entities are taxed on a joint basis. The Danish income tax charge is allocated between profit-making and loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full allocation method).

Jointly taxed companies entitled to a tax refund are, as a minimum, reimbursed by the management company according to the current rates applicable to interest allowances, and jointly taxed companies having paid too little tax pay, as a maximum, a surcharge according to the current rates applicable to interest surcharges to the management company.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements for the period 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**  
Accounting policies (continued)**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af direkte og indirekte omkostninger i forbindelse med anskaffelsen. Selskabets investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiregulering i forhold til ejendommens anskaffelsesværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages ikke afskrivninger på investerings-ejendomme.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt regnskabspost.

Umiddelbart inden regnskabsafslutningstidspunktet blev ejendommen erhvervet fra en uafhængig sælger. Dagsværdien er i årsregnskabet for 2015 fastsat på baggrund af overdragelsesaftalen mellem selskabet og en uafhængig sælger. Det er ledelsens vurdering, at den aftalte pris for ejendomme, jf. overdragelsesaftalen, svarer til dagsværdien i et aktivt marked. Det er ligeledes ledelsens vurdering, at ejendomsværdien var uændret fra transaktionstidspunktet til regnskabsafslutningstidspunktet.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

**Balance sheet****Property, plant and equipment**

Investment property is measured at cost plus direct and indirect costs that relate to the purchase. The Company's investment property is subsequently measured at fair value. Value adjustment in relation to property cost is recognised in the income statement.

Investment property is not depreciated.

Gains and losses related to disposal of investment property are measured as the difference between the sale price less selling expenses and the carrying amount at the time of sale. Gains or losses are separately recognised in the income statement.

Immediately before the balance sheet date, the property was taken over from an independent vendor. In the financial statements for 2015, the fair value is determined on the basis of the transfer agreement between the Company and an independent vendor. Management is of the opinion that the agreed price for properties, cf. the transfer agreement, corresponds to the fair value in an active market. Furthermore, Management is of the opinion that the property value did not change in the period from the date of the transaction until the balance sheet date.

**Receivables**

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective indication that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective indication that an individual receivable has been impaired, write-down is made on an individual basis.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Receivables with no objective indication of individual impairment are tested for objective indication of impairment on a portfolio basis. The portfolios are primarily composed on the basis of debtors' domicile and credit ratings in accordance with the Company's risk management policy. The objective indicators used for portfolios are determined based on historical loss experience.

Write-downs are calculated as the difference between the carrying amount of the receivables and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.

#### Prepayments

Prepayments recognised under 'Assets' comprise prepaid expenses regarding subsequent financial reporting years.

#### Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash and short-term marketable securities which are subject to an insignificant risk of changes in value.

#### Equity

##### *Proposed dividends*

Dividends proposed for the financial year are presented as a separate item under 'Equity'.

#### Corporation tax

Current tax payable and receivable is recognised in the balance sheet as the estimated tax charge in respect of the taxable income for the year, adjusted for tax on prior years' taxable income and tax paid on account.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Provisions for deferred tax are calculated, based on the liability method, of all temporary differences between carrying amounts and tax values, with the exception of temporary differences occurring at the time of acquisition of assets and liabilities neither affecting the results of operations nor the taxable income, as well as temporary differences on non-amortisable goodwill.

Deferred tax is measured according to the taxation rules and taxation rates in the respective countries applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the value at which they are expected to be utilised, either through elimination against tax on future earnings or through a set-off against deferred tax liabilities within the same jurisdiction.

#### Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transactions costs paid. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan.

Other liabilities are measured at net realisable value.

#### Subordinate loan capital

Liabilities where the creditors have stated they are willing to subordinate their claim to rank after all the entity's other creditors are presented as subordinate loan capital. Recognition is made according to the same method as applies to liabilities.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

##### Deferred income

Deferred income recognised as a liability comprises payments received concerning income in subsequent financial reporting years.

DKK	2015	2014
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.800.000	168.672
Interest expenses, group entities		
Andre finansielle omkostninger	17.176.308	16.238.977
Other financial expenses		
	18.976.308	16.407.649
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.589.608	91.795
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	1.843.584	127.766
Deferred tax adjustments in the year		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-177.415
Tax adjustments, prior years		
	3.433.192	42.146
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
Property, plant and equipment		
		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		Investment
		property
		690.095.035
DKK		
Kostpris 1. januar 2015		
Cost at 1 January 2015		
Tilgange		2.688.543
Additions		
Kostpris 31. december 2015		692.783.578
Cost at 31 December 2015		
Værdireguleringer 1. januar 2015		28.904.965
Value adjustments at 1 January 2015		
Årets værdireguleringer		-1.211.063
Value adjustments for the year		
Værdireguleringer 31. december 2015		27.693.902
Value adjustments at 31 December 2015		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b>720.477.480</b>
Carrying amount at 31 December 2015		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 5 Investeringsaktiver

Investment property

##### Opgørelse af dagsværdi

Umiddelbart inden regnskabsafslutningstidspunktet blev ejendommen erhvervet fra en uafhængig sælger. Dagsværdien er i årsregnskabet for 2015 fastsat på baggrund af overdragelsesaftalen mellem selskabet og en uafhængig sælger. Det er ledelsens vurdering, at den aftalte pris for ejendomme, jf. overdragelsesaftalen, svarer til dagsværdien i et aktivt marked. Det er ligeledes ledelsens vurdering, at ejendomsværdien var uændret fra transaktions-tidspunktet til regnskabsafslutningstidspunktet.

##### Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

##### Fair value estimation

The property is measured at fair value which is based on a discounted cash flow valuation model which takes as its starting point forecasts of the coming 10 years' net cash flows expected to be generated by the property. Upon valuation, the current rental situation is considered. Expected adjustments of rent to market level as well as expected idle time are recognised.

##### Significant fair value assumptions

DKK	2015	2014
<b>6 Aktiekapital</b>		
Share capital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
The share capital consists of the following:		
Aktier, 1.000.000 stk. a nom. 1,00 kr.	1.000.000	80.001
1,000,000 shares of DKK 1,00 each		
	<u>1.000.000</u>	<u>80.001</u>

Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 3 år:

Analysis of changes in the share capital over the past 3 years:

DKK	2015	2014	2013
Saldo primo	80.001	80.001	0
Opening balance			
Kapitalforhøjelse	919.999	0	80.000
Capital increase			
Kapitalnedsættelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1</u>
Capital reduction			
	<u>1.000.000</u>	<u>80.001</u>	<u>80.001</u>

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term liabilities

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 0 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, DKK 0 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Til sikkerhed for gæld over for kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grund og bygning med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 720 mio. kr.

As securities for the Company's debt to the credit institutions, assets worth a total of DKK 720 million have been pledged as collateral or otherwise charged.

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Contractual obligations and contingencies, etc.

##### Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med NIAM Residential Partner ApS som administrations-selskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra indtrædelsen.

The Company is jointly taxed with NIAM Residential Partner ApS, which acts as management company, and is jointly and severally with other jointly taxed group entities for payment of income taxes from the entry.

Selskabet har indtil 1. juli 2015 været sambeskattet med andre danske skelskaber ejet af selskabets tidligere ejere. Selskabet hæfter solidarisk for danske selskabsskatter i sambeskatningskredsen i perioden for sambeskatningen og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen.

The Company has been jointly taxed with the other Danish companies owned by the previous owner until 1 July 2015. Together with the other companies included in the joint taxation, the Company is jointly and severally liable for payment of income taxes for the income in the period of joint taxation and withholding taxes in the group of jointly taxed entities.

#### 10 Nærtstående parter

Related parties

Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS' related parties comprise the following:

##### Oplysning om koncernregnskaber

Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed Parent	Hjemsted Domicile	Rekvirering af modervirk- somhedens koncernregnskab Requisitioning of the parent's consolidated financial statements
Niam V Denmark Commercial AB III	Stockholm, Sverige	www.niam.se

##### Ejerforhold

Ownership

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

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

Navn Name	Bopæl/Hjemsted Domicile
Niam V Denmark Commercial AB III	Stockholm, Sverige