



ÅRSRAPPORT

ANNUAL REPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

1. JANUARY - 31. DECEMBER 2015

EJENDOMSELSKABET ATRIUMHUSET APS

STORE KONGENSGADE 40 F, 3.

1264

KØBENHAVN K

CVR-nr. 34 09 43 06

CENTRAL BUSINESS REGISTRATION no. 34 09 43 06

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 8 / 6 2016
*Adopted at the Company's
Annual General Meeting,
on / 2016*

ESLAV P. TANIHI
Dirigentens navn tillige med blokbogstaver
The Chairman's name in capital letters

INDHOLDSFORTEGNELSE

CONTENTS

	Side
	<i>Page</i>
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	1
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	2
Påtegninger <i>Statement and report</i>	
Ledespåtegning <i>Statement by Management on the annual report</i>	3
Den uafhængige revisors erklæringer <i>Independent auditor's report</i>	4-5
Årsregnskab <i>Financial statements</i>	
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	6-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015 <i>Income statement 1. January - 31. December 2015</i>	11
Balance pr. 31. december 2015 <i>Balance sheet at 31. December 2015</i>	12-13
Noter <i>Notes</i>	14-17

Sagsnr. 974750

Case no. 974750

kem

SELSKABSOPLYSNINGER

1

COMPANY DETAILS

Selskab

Company

Ejendomsselskabet Atriumhuset ApS
Store Kongensgade 40 F, 3.
1264 København K

CVR-nummer 34 09 43 06

Central Business Registration no. 34 09 43 06

4. regnskabsår

4th financial year

Hjemsted: København

Registered in:

Direktion

Executive Board

Leif Boje Espesen

Bestyrelse

Supervisory Board

Brynjar P'etursson Young

Einar Páll Tamimi

Leif Boje Espesen

Peter Møllerup

Revision

Company auditors

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Buddingevej 312

2860 Søborg

CVR-nummer 19263096

Central business registration no. 19263096

Kenny Madsen, statsautoriseret revisor/State Authorized Public Accountant

I tilfælde af uoverensstemmelser mellem den danske og den engelske tekst, er den danske tekst gældende.

In case of discrepancy between the Danish and the English text the Danish shall prevail.

Væsentlige aktiviteter

Ejendomsselskabet Atriumhuset ApS' hovedaktivitet er at eje investeringsejendomme. Selskabet har ingen ansatte.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. -4.781.552 mod et resultat på kr. 373.366 sidste år. Selskabets egenkapital udgør kr. 23.283.735, hvilket svarer til en soliditetgrad på 18,6%.

Dagsværdireguleringen af selskabets investeringsejendom udgør i regnskabsåret kr. -8.468.625.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Primary activities

Ejendomsselskabet Atriumhuset ApS's principal activity consists of owning investment properties. The Company has no employees.

Development in the Company's activities and finances

The Company's financial performance in the financial year amounted to a profit/loss of DKK -4.781.552 against a profit/loss of DKK 373.366 last year. The equity amounts to 23.283.735, which corresponds to a solvency ratio of 18,6%.

The fair value adjustment of the investment property in the financial year amounts to DKK -8.468.625.

Events after the balance sheet date

No significant events have occurred after the balance sheet date which would influence the evaluation of the Company's financial position at 31. december 2015.

LEDELSESPÅTEGNING

STATEMENT BY MANAGEMENT ON THE ANNUAL REPORT

3

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

The Supervisory and Executive Boards have today discussed and approved the annual report for the financial year 1. January - 31. December 2015 of Ejendomsselskabet Atriumhuset ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report has been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Det er vor 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.

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 result of the Company's operations for the financial year 1. January - 31. December 2015.

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

In our opinion the management's review includes a fair review about the matters the review deals with.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the Annual Report be approved at the annual general meeting.

København K, den 2. juni 2016

Copenhagen K, 2nd June 2016

I direktionen

Executive Board

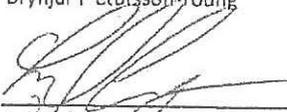


Leif Boje Espesen
Direktør

I bestyrelsen

Supervisory Board



Brynjar Pjetursson-Young


Leif Boje Espesen



Einar Páll Tamimi


Peter Møllerup

**Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet
Atriumhuset ApS****Påtegning på årsregnskabet**

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

**To the shareholders of Ejendomsselskabet
Atriumhuset ApS****Report on the Financial Statement**

We have audited the financial statements of Ejendomsselskabet Atriumhuset ApS for the financial year 1. January to 31. December 2015, which comprise the accounting policies applied, the income statement, the balance sheet and notes. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Management's responsibility for the Financial Statements

The 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 the Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's responsibility

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

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgement, including the assessment of the risks of material misstatements of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the 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 the Management, as well as the overall presentation of the financial statements.

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 vor 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

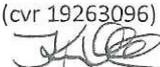
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Søborg, den 2. juni 2016

Søborg, 2nd June 2016

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(cvr 19263096)


Kenny Madsen

statsautoriseret revisor

State Authorized Public Accountant

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 statement gives a true and fair view of the Company's financial position at 31. December 2015 and of the result of the Company's operations for the financial year 1. January to 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 further procedures in addition to the audit of the financial statements. On this basis, it is our opinion that the information provided in the Management's review is consistent with the financial statements.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

ÆNDRING I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Anvendt regnskabspraksis er ændret som følge af førtidsimplementering af enkelte bestemmelser i årsregnskabsloven gældende fra 1. januar 2016.

Selskabet har tidligere målt sine gældsforpligtelser til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens §38. Ved implementering af ændringer til årsregnskabsloven, er det ikke længere er muligt at måle gældsforpligtelser til dagsværdi, hvorfor selskabet i regnskabsåret har valgt at måle sine gældsforpligtelser til amortiseret kostpris.

Sammenligningstal er ikke ændret.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

The annual report has been prepared in accordance with Danish financial statements legislation as well as generally accepted accounting principles.

The annual report has been prepared in accordance with the reporting requirements of the Danish Financial Statements Act of class B.

The accounting policies have been changed from last year.

CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES

The accounting policies have been changed from last year due to implementation of some rules in the Danish Financial Statement.

The accounting policies have been changed from last year due to earlier implementation of some rules in the Danish Financial Statement (effect from 1 January 2016). According to this law mortgage debt is to be measured at amortised cost in stead of fair value. On this basis, the company has change the measurement of mortgage debt to amortised cost.

Comparative figures has not been changes.

RECOGNITION AND MEASUREMENT

The financial statements have been prepared based on historical cost.

The income is recognised in the income statement as earned. Further to this, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Furthermore, all costs incurred to earn the profit or loss for year have been recognised in the income statement, including amortisation, depreciation, write-down and provisions as well as reversals as a consequence of changed accounting estimates of amounts previously recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow into 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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "andre driftsindtægter" samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Eventual tomgang på lejemål indregnes ikke. Lejernes indbetalinger til fællesdrifts- og forbrugsomkostninger indgår ikke i lejeindtægterne, men indregnes i balancen under anden gæld.

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described below for each financial statement item.

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.

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described below for each financial statement item.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, by which a constant redemption yield is recognised over the term. Amortised cost is calculated as original cost less instalments and addition/deduction of the accumulated amortisation of the difference between cost and the nominal amount. Thereby, capital and exchange losses or gains are allocated over the term.

On recognition and measurement, anticipated losses and risks that appear before presentation of the annual report and which confirm or invalidate affairs or conditions existing at the balance sheet date are considered.

The functional currency is Danish kroner, DKK. All other currencies are considered foreign currencies.

INCOME STATEMENT

The income statement has been classified by nature.

Gross profit/loss

The Company has aggregated the items "revenue", "other operating income" as well as external expenses.

Revenue

Rental income is recognised in the income statement as earned. Idle lease costs, if any, are not recognised. Tenant payments for common operational and usage costs are not comprised in the rental income but recognised as other payables.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets regulering af investeringsejendomme til forventet dagsværdi opgjort på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 23,5 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

Fair value adjustments of investment property

Fair value adjustments of investment property include the fair value adjustment for the financial year. The fair value is made up based on the expected future cash flows for the investment property.

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.

Other financial income and other financial expenses

Financial income and expenses comprise interest, realised and unrealised exchange gains and losses, amortisation of debt to mortgage credit institutions as well as interest surcharge and interest reimbursements under the Danish Tax Prepayment Scheme.

Tax on profit or loss for the year income taxes

Tax on profit or loss for the year represents 23,5% of the book profit or loss adjusted for non-taxable and non-deductible items.

Tax on profit or loss for the year consists of the anticipated tax portion of the taxable income for the year adjusted for the changes for the year in deferred tax. Changes in deferred taxes due to adjustments of tax rates is recognised in the income statement.

Corporation tax relating to the financial year which has not been settled at the balance sheet date is to be classified as corporation tax in receivables or liabilities other than provisions.

The Company is subject to the Danish Tax Prepayment Scheme. Interest reimbursement and interest surcharge have been recognised in financial income and expenses.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**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 investeringsejendomme.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

BALANCE SHEET

The balance sheet has been presented in account form.

ASSETS***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.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down for bad debt according to an individual assessment.

Prepayments

Prepayments comprise costs incurred relating to subsequent financial years.

Cash and cash equivalents

Cash comprises cash balances and bank balances.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

EQUITY AND LIABILITIES

Equity

Management's proposed dividends for the financial year is disclosed as a separate item in equity.

Provision for deferred tax

Deferred tax is measured according to the liability method. Provision has been made for deferred tax by 22 % on all temporary differences between carrying amount and tax-based value of assets and liabilities.

The tax-based values of tax losses carried forward are included in the statement of deferred tax if it is probable that the losses can be utilised.

Deferred tax assets which are not expected utilised within a few years have been disclosed in notes under contingent assets.

Debt to mortgage credit institutions

Debt to mortgage credit institutions is recognised at proceeds at the time of inception. Subsequently, debt to mortgage credit institutions is calculated at amortised cost. Exchange losses and costs on borrowing are allocated over the term of the loan by translation at the interest rate in effect at the time of inception of the loan.

Other liabilities other than provisions

Other liabilities other than provisions have been measured at amortised cost which corresponds to nominal value.

RESULTATOPGØRELSE

11

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

INCOME STATEMENT

1. JANUARY - 31. DECEMBER 2015

Note	2015	2014
BRUTTOFORTJENESTE GROSS PROFIT/LOSS	7.140.700	7.517.638
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustments of investment property	-8.468.625	-3.114.000
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT OPERATING PROFIT/LOSS	-1.327.925	4.403.638
1 Øvrige finansielle omkostninger Other financial expenses	-2.855.528	-3.164.166
RESULTAT FØR SKAT PROFIT/LOSS BEFORE TAX	-4.183.453	1.239.472
2 Skat af årets resultat Tax on profit/loss for the year	-598.099	-866.106
ÅRETS RESULTAT PROFIT/LOSS FOR THE YEAR	<u>-4.781.552</u>	<u>373.366</u>

RESULTATDISPONERING

DISTRIBUTION OF PROFIT/LOSS

Årets resultat foreslås disponeret således:
Profit/loss for the year is proposed distributed as follows:

Overført resultat Retained earnings	-4.781.552	373.366
ÅRETS RESULTAT PROFIT/LOSS FOR THE YEAR	<u>-4.781.552</u>	<u>373.366</u>

AKTIVER
ASSETS

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3,7 Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	<u>121.000.000</u>	<u>129.000.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER <i>PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT</i>	<u>121.000.000</u>	<u>129.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER <i>FIXED ASSETS</i>	<u>121.000.000</u>	<u>129.000.000</u>
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	<u>0</u>	<u>72.676</u>
TILGODEHAVENDER <i>RECEIVABLES</i>	<u>0</u>	<u>72.676</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER <i>CASH</i>	<u>4.447.101</u>	<u>11.643.895</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER <i>CURRENT ASSETS</i>	<u>4.447.101</u>	<u>11.716.571</u>
AKTIVER I ALT <i>TOTAL ASSETS</i>	<u><u>125.447.101</u></u>	<u><u>140.716.571</u></u>

PASSIVER
EQUITY AND LIABILITIES

Note	31/12 2015	31/12 2014
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>	80.002	80.001
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	23.203.733	3.644.347
4 EGENKAPITAL <i>EQUITY</i>	23.283.735	3.724.348
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	92.675.000	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	4.686.799	4.452.535
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE <i>LONG-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	97.361.799	4.452.535
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of long-term liabilities other than provisions</i>	1.900.000	125.007.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	723.822	478.801
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	0	5.387.077
Selskabsskat <i>Corporation taxes</i>	598.099	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	1.579.647	1.666.310
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE <i>SHORT-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	4.801.567	132.539.688
GÆLDSFORPLIGTELSE <i>LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	102.163.366	136.992.223
PASSIVER I ALT <i>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</i>	125.447.101	140.716.571
6 Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i>		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Assets charged and security</i>		
8 Nærtstående parter <i>Related parties</i>		

NOTES

1	Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	2015	2014
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder <i>Interest expenses to group enterprises</i>	376.301	114.521
	Finansielle omkostninger i øvrigt <i>Other financial expenses</i>	2.479.227	3.049.645
	I ALT <i>TOTAL</i>	<u>2.855.528</u>	<u>3.164.166</u>

2	Selskabsskat og udskudt skat <i>Corporation tax and deferred tax</i>			2014
	Selskabsskat <i>Income taxes</i>	Udskudt skat <i>Deferred tax</i>	Ifølge resultat- opgørelsen <i>Acc. to the inc. statement</i>	
	0	0	0	0
	0	0	0	86.418
	<u>598.099</u>	<u>0</u>	<u>598.099</u>	<u>779.688</u>
	<u>598.099</u>	<u>0</u>		
			<u>598.099</u>	<u>866.106</u>

3 Anlægsoversigt, materielle anlægsaktiver
List of fixed assets, property, plant and equipment

	Investerings- ejendomme <i>Investment Properties</i>	I ALT TOTAL	31/12 2014
Kostpris pr. 1/1 2015 <i>Cost at 1/1 2015</i>	136.016.334	136.016.334	135.902.334
Tilgang i året <i>Additions for the year</i>	468.625	468.625	114.000
KOSTPRIS PR. 31/12 2015 <i>COST AT 31/12 2015</i>	136.484.959	136.484.959	136.016.334
Værdiregulering til dagsværdi pr. 1/1 2015 <i>Fair value adjustment at 1/1 2015</i>	7.016.334	7.016.334	3.902.334
Årets værdiregulering til dagsværdi <i>Fair value adjustment in the year</i>	8.468.625	8.468.625	3.114.000
VÆRDIREGULERING TIL DAGSVÆRDI PR. 31/12 2015 <i>FAIR VALUE ADJUSTMENT AT 31/12 2015</i>	15.484.959	15.484.959	7.016.334
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2015 <i>CARRYING AMOUNT AT 31/12 2015</i>	121.000.000	121.000.000	129.000.000

Opgørelse af dagsværdien

Ejendommen omfatter en kontorejendom på 19.738 kvm beliggende i Storkøbenhavn.

Ejendommen måles til dagsværdi, der opgøres baseret på en Discounted Cash Flow værdiansættelsesmodel. Modellen tager udgangspunkt i prognoser over de kommende 10 års netto kontantstrømme, som ejendommen forventes at generere. Ved opgørelsen er der taget udgangspunkt i den aktuelle udlejningssituation. Der er indregnet forventede reguleringer af leje til markedslejeniveau samt forventet tomgang.

Der er i regnskabsåret anvendt uafhængig vurderingsmand ved opgørelsen af dagsværdien.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Kapitaliseringsfaktoren udgør 9,0% (2014: 7,0%) og er fastsat ud fra en bedømmelse af markedsniveauet. Ved ændring af afkastkravet med 0,5% vil ejendommens værdi ændres med ca. kr. 9.500.000.

Fair value estimation

The investment property is an office building on 19,738 square meters located in Greater Copenhagen.

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.

Independent valuers are consulted for purposes of estimating the fair values.

Significant fair value assumptions

The required rate of return constitutes 9.0% (2014: 7.0%) and is calculated based on a market level assessment. The fair value of the investment property will change with approx. DKK 9.500.000 if rate of return is changes with 0.5%.

4 Egenkapital <i>Equity</i>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Virksomhedskapital pr. 1/1 2015 <i>Share capital at 1/1 2015</i>	80.001	80.001
Kapitalforhøjelse i året <i>Capital increases during the year</i>	<u>1</u>	<u>0</u>
Virksomhedskapital pr. 31/12 2015 <i>Share capital at 31/12 2015</i>	<u>80.002</u>	<u>80.001</u>
Overført resultat pr. 1/1 2015 <i>Retained earnings at 1/1 2015</i>	3.644.347	3.270.981
Kapitalforhøjelse i året <i>Capital increases during the year</i>	24.340.937	0
Overført af årets resultat <i>Transferred from profit/loss for the year</i>	<u>-4.781.552</u>	<u>373.366</u>
Overført resultat pr. 31/12 2015 <i>Retained earnings at 31/12 2015</i>	<u>23.203.733</u>	<u>3.644.347</u>
Egenkapital pr. 31/12 2015 <i>Equity at 31/12 2015</i>	<u><u>23.283.735</u></u>	<u><u>3.724.348</u></u>

Virksomhedskapitalen består af 80.002 stk.
anparter á kr. 1. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

*The share capital consists of 80,002 certificates of DKK 1.
The shares have not been divided into classes.*

5 Langfristede gældsforpligtelser *Long-term liabilities other than provisions*

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>	Afdrag næste år <i>Instalments next year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Loans outstanding after 5 years</i>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Debt to mortgage credit institutions</i>	94.575.000	125.007.500	1.900.000	0
Anden gæld (lejer deposita) <i>Other payables (tenant deposits)</i>	<u>4.686.799</u>	<u>4.452.535</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT <i>TOTAL</i>	<u><u>99.261.799</u></u>	<u><u>129.460.035</u></u>	<u><u>1.900.000</u></u>	<u><u>0</u></u>

6 Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskatter. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Tietgens Have ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

The company is jointly taxed with other group companies and is jointly liable with the other group companies for payable and unsettled corporation and withholding taxes. The total amount for payable corporate tax is shown in the annual report for Tietgens Have ApS. Any subsequent corrections to the corporate tax and withholding taxes can lead to a higher liability for the Company.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Assets charged and security

Ejerpantebrev, nom. kr. 230.000.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 121.000.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut på kr. 94.525.000.

Mortgage deed registered to the mortgagor, nominally DKK 230.000.000, in the Company's land and buildings with a carrying amount of DKK 121.000.000 has been deposited as security for account with mortgage debt of DKK 94.525.000.

8 Nærtstående parter

Related parties

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:
The Company's related parties comprise the following:

Bestemmende indflydelse:
Controlling influence:

Fint ehf., Reykjavik, Island

Grundlag for bestemmende indflydelse:
Basis of controlling influence:

Hovedaktionær/-anpartshaver
Main shareholder