

---

# ***Miso Estate ApS***

Ryesgade 3E, st, DK-2200 København N

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2015*

---

CVR-nr. 34 20 51 08

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/05 2016

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 31/05 2016*

Peter Bose  
Dirigent  
*Chairman*



# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

#### ***Management's Statement and Auditor's Report***

Ledelsespåtegning

*Management's Statement*

1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

*Independent Auditor's Report on the Financial Statements*

2

### **Selskabsoplysninger**

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

Selskabsoplysninger

*Company Information*

4

### **Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

*Income Statement 1 January - 31 December*

5

Balance 31. december

*Balance Sheet 31 December*

6

Noter til årsregnskabet

*Notes to the Financial Statements*

8

Regnskabspraksis

*Accounting Policies*

12

# **Ledelsespåtegning**

## ***Management's Statement***

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Miso Estate 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2016  
*Copenhagen, 31 May 2016*

**Direktion**  
***Executive Board***

Peter Prosun Bose

Jonas Børre Allen

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Miso Estate 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.

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

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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

Til kapitalejeren i Miso Estate ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Miso Estate 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.

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,

To the Shareholder of Miso Estate ApS

We have audited the Financial Statements of Miso Estate 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.

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

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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

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.

København, den 31. maj 2016

*Copenhagen, 31 May 2016*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Niels Henrik B. Mikkelsen

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

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.

Martin Enderberg Lassen

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

# Selskabsoplysninger

## Company Information

**Selskabet**  
*The Company*

Miso Estate ApS  
Rymsgade 3E, st  
DK-2200 København N

CVR-nr.: 34 20 51 08

*CVR No:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

*Financial period: 1 January - 31 December*

Hjemstedskommune: København

*Municipality of reg. office: Copenhagen*

**Modervirksomhed**  
*Parent Company*

Miso Holding ApS, Rymsgade 3E, 2200 København N

**Hovedaktivitet**  
*Main activity*

Selskabets aktiviteter består i at købe og besidde fast ejendom i Danmark og udlandet samt udlejning i forbindelse hermed.

*The Company's business is investing in real estate in Denmark and abroad and renting in connection therewith.*

**Direktion**  
*Executive Board*

Peter Prosun Bose  
Jonas Børre Allen

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### *Income Statement 1 January - 31 December*

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttotab</b> <i>Gross profit/loss</i>		<b>-152.903</b>	<b>16.124</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>		-66.346	-66.346
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<b>-219.249</b>	<b>-50.222</b>
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	2	-39.799	-62.838
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>-259.048</b>	<b>-113.060</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	45.050	11.780
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-213.998</b>	<b>-101.280</b>

## Resultatdisponering

### *Distribution of profit*

#### Forslag til resultatdisponering

##### *Proposed distribution of profit*

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-213.998	-101.280
		<b>-213.998</b>	<b>-101.280</b>

## Balance 31. december Balance Sheet 31 December

### Aktiver Assets

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>		1.393.266	1.459.612
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	3	<b>1.393.266</b>	<b>1.459.612</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>1.393.266</b>	<b>1.459.612</b>
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>		45.285	11.680
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>45.285</b>	<b>11.680</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>92.032</b>	<b>98.148</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>137.317</b>	<b>109.828</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>1.530.583</b>	<b>1.569.440</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>		-646.999	-433.000
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>	6	<b>-566.999</b>	<b>-353.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		15.000	24.575
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		2.082.582	1.897.865
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>2.097.582</b>	<b>1.922.440</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>2.097.582</b>	<b>1.922.440</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>1.530.583</b>	<b>1.569.440</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	4		

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Going concern

Selskabet har tabt hele sin selskabskapital. Ledelsen forventer, at retablere selskabskapitalen ved egen indtjening inden for en kortere årrække. Moderselskabet har afgivet en tilbagetrædelseserklæring, hvor de tilkendegiver at de vil træde tilbage for andre kreditorers krav indtil 31. december 2016.

*The Company has lost the entire equity. Management expect to reestablish the share capital through future earnings. The parent company has issued a letter of subordination, where they declare, that they will stand aside of other accounts payables until 31 December 2016.*

	2015 DKK	2014 DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b> <i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	39.717	61.564
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	82	1.274
	<b>39.799</b>	<b>62.838</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 3 Materielle anlægsaktiver

*Property, plant and equipment*

	Grunde og byg- ninger <i>Land and buildings</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	1.658.650
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	1.658.650
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i>	199.038
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	66.346
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>	265.384
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b>1.393.266</b>
Afskrives over <i>Depreciated over</i>	25 år 25 years

Selskabskapitalen består af 1 anpart er à nominelt DKK 80.000. Ingen anpart er tillagt særlige rettigheder.  
*The share capital consists of 1 share of a nominal value of DKK 80,000. No shares carry any special rights.*

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.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 4 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Related parties and ownership

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

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

Miso Holding ApS, Rymsgade 3E, 2200 København N

### 5 Skat af årets resultat

#### Tax on profit/loss for the year

Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	0	0
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	-45.050	-11.680
Regulering af skat vedrørende tidligere år <i>Adjustment of tax concerning previous years</i>	0	-100
	<u>-45.050</u>	<u>-11.780</u>

### 6 Egenkapital

#### Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i> DKK	Overført resultat <i>Retained earnings</i> DKK	I alt <i>Total</i> DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	80.000	-433.001	-353.001
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-213.998	-213.998
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<u>80.000</u>	<u>-646.999</u>	<u>-566.999</u>

## Noter til årsregnskabet

### *Notes to the Financial Statements*

#### 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

*Contingent assets, liabilities and other financial obligations*

##### **Diverse**

*Other*

Selskabet er sambeskattet med de øvrige danske selskaber i Bertelsmann AG koncernen. Sambeskatningen omfatter også kildeskat i form af skat på udbytte, royalty og renter. De danske selskaber hæfter solidarisk og individuelt for sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter kan medføre en større hæftelsesforpligtelse.

*The Company is jointly taxed with the Danish companies in the Bertelsmann AG Group. The joint taxation also covers withholding taxes in the form of dividend tax, royalty tax and interest tax. The Danish companies are jointly and individually liable for the joint taxation. Any subsequent adjustments to income taxes and withholding taxes may lead to a larger liability. The tax for the individual companies is allocated in full on the basis of the expected taxable income.*

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Miso Estate 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.

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 Miso Estate 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.

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

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikopergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

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

#### Skat af årets resultat

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

### Income Statement

#### Gross profit/loss

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

#### Revenue

Revenue from rent is recognised in the income statement when delivery and transfer of risk to buyer have been made before year end.

#### Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for premises, sales and distribution as well as office expenses, etc.

#### Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise amortisation, depreciation and impairment of property, plant and equipment.

#### 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 changes in deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

## **Regnskabspraksis** *Accounting Policies*

Selskabet er sambeskattet med danske søstervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

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

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

### **Balance Sheet**

#### **Property, plant and equipment**

Property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and less any accumulated impairment losses.

Cost comprises the cost of acquisition and expenses directly related to the acquisition up until the time when the asset is ready for use.

Depreciation based on cost reduced by any residual value is calculated on a straight-line basis over the expected useful lives of the assets, which are:

Buildings	25 years
-----------	----------

Assets costing less than DKK 12,800 are expensed in the year of acquisition.

#### **Financial debts**

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