

# **Enrum Property Investments ApS**

**Frederiksgade 21, 1., 1265 København K**

**CVR-nr. 34 35 21 51**

***Company reg. no. 34 35 21 51***

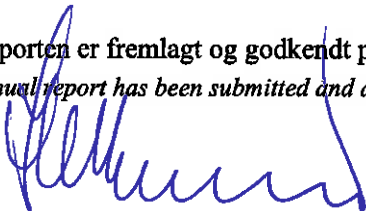
## **Årsrapport** ***Annual report***

**1. januar - 30. september 2015**

***1 January - 30 September 2015***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. januar 2016.

*The annual report has been submitted and approved by the general meeting on the 7 January 2016.*



**Scott Campbell Macaw**

**Dirigent**

***Chairman of the meeting***

**Indholdsfortegnelse****Contents**

---

	<b>Side</b> <b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<b><i>Reports</i></b>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<i>The independent auditor's reports</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b><i>Management's review</i></b>	
Selskabsoplysninger	6
<i>Company data</i>	
Ledelsesberetning	7
<i>Management's review</i>	
<b>Årsregnskab 1. januar - 30. september 2015</b>	
<b><i>Annual accounts 1 January - 30 September 2015</i></b>	
Anvendt regnskabspraksis	10
<i>Accounting policies used</i>	
Resultatopgørelse	14
<i>Profit and loss account</i>	
Balance	15
<i>Balance sheet</i>	
Noter	18
<i>Notes</i>	

*Notes to users of the English version of this document:*

- This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.
- To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, British English terminology has been used.
- Please note that decimal points remain unchanged from the Danish version of the document. This means that for instance DKK 146.940 is the same as the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % is the same as the English 23.5 %.

## **Ledelsespåtegning** ***Management's report***

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2015 for Enrum Property Investments ApS.

*The managing director has today presented the annual report of Enrum Property Investments ApS for the financial year 1 January to 30 September 2015.*

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2015.

*I consider the accounting policies used appropriate, and in my opinion the annual accounts provide a true and fair view of the company's assets and liabilities and its financial position as on 30 September 2015 and of the company's results of its activities in the financial year 1 January to 30 September 2015.*

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

*I am of the opinion that the management's review includes a fair description of the issues dealt with.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*The annual report is recommended for approval by the general meeting.*

København, den 7. januar 2016

*Copenhagen, 7 January 2016*

**Direktion**

***Managing Director***



Scott Campbell Macaw

## **Den uafhængige revisors erklæringer** *The independent auditor's reports*

---

### **Til anpartshaverne i Enrum Property Investments ApS**

*To the shareholders of Enrum Property Investments ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

*Report on the annual accounts*

Vi har revideret årsregnskabet for Enrum Property Investments ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

*We have audited the annual accounts of Enrum Property Investments ApS for the financial year 1 January to 30 September 2015, which comprise accounting policies used, profit and loss account, balance sheet and notes. The annual accounts are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

*The management's responsibility for the annual accounts*

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.

*The management is responsible for the preparation of annual accounts that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act. Furthermore, the management is responsible for such internal control as it determines necessary in order to prepare annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.*

#### **Revisors ansvar**

*Auditor's responsibility*

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.

*Our responsibility is to express an opinion on the annual accounts 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 annual accounts are free from material misstatements.*

## **Den uafhængige revisors erklæringer** *The independent auditor's reports*

---

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 selskabets 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 selskabets 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.

*An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the annual accounts. The procedures selected depend on the auditor's judgement, including the assessment of the risks of material misstatements in the annual accounts, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the company's preparation of annual accounts 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 annual accounts.*

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

*We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.*

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

*The audit has not resulted in any qualification.*

## Den uafhængige revisors erklæringer *The independent auditor's reports*

---

### Konklusion

#### *Opinion*

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*In our opinion, the annual accounts give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 30 September 2015 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January to 30 September 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

#### *Emphasis of matter paragraph on matters in the accounts*

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på ledelsesberetningen samt note 1, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med udfaldet af to retssager.

Selskabet er den sagsøgende i den ene sag, hvor der i årsrapporten er indregnet et tilgodehavende på 20,5 mio. kr. Det endelige udfald af forholdet kan ikke afgøres på nuværende tidspunkt, da hovedforhandlingen er sat til begyndelsen af 2016.

Selskabet er den sagsøgte part i den anden sag, hvor der i årsrapporten er indregnet en hensat forpligtelse på 656 t.kr. Det endelige udfald af forholdet kan ikke afgøres på nuværende tidspunkt, men sagen blev tabt i byretten og derefter anket til landsretten, hvor retssagen er udskudt til at følge først omtalte retssag.  
*Without qualifying our opinion, we draw attention to the management review's and note 1, which describe the uncertainty associated with the outcome of the two lawsuits.*

*The company is the claimant in the one case, that in the annual report is included with a receivable of DKK 20.5 millions. The final outcome of the trial case can not be determined at the present time, since the the trial is set for early 2016.*

*The Company is a defendant in the second case, where in the annual report has been included a provision of DKK 656 thousands. The final outcome of the trial case can not be determined at this time, but the case was lost in the district court and then appealed to a higher court, where the trial is postponed to follow the first-mentioned lawsuit.*

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, som omtaler at regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje. Den fortsatte drift forudsætter, at den igangværende retssag mod Michael Kaa Andersen personligt, Basisbank A/S og Advokaterne Danders & Moore afgøres til selskabets fordel.

*Without qualifying our opinion, we draw attention to note 1, which describe that the annual accounts is reported from going concern. To be going concern it is required that the trial case against Michael Kaa Andersen personally, Basisbank A/S and Advokaterne Danders & Moore settled in the company favor.*

## Den uafhængige revisors erklæringer *The independent auditor's reports*

---

### Udtalelse om ledelsesberetningen

#### *Statement on the management's review*

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.

*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 annual accounts. On this basis, it is our opinion that the information provided in the management's review is consistent with the annual accounts.*

København, den 7. januar 2016

*Copenhagen, 7 January 2016*

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

**Søren Poulsen**

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

## Selskabsoplysninger

### *Company data*

---

<b>Selskabet</b> <i>The company</i>	Enrum Property Investments ApS Frederiksgade 21, 1. 1265 København K
	CVR-nr.: 34 35 21 51 <i>Company reg. no.:</i>
	Stiftet: 24. februar 2012 <i>Established:</i> 24 February 2012
	Hjemsted: København <i>Domicile:</i> Copenhagen
	Regnskabsår: 1. januar - 30. september <i>Financial year:</i> 1 January - 30 September
<b>Direktion</b> <i>Managing Director</i>	Scott Campbell Macaw
<b>Revision</b> <i>Auditors</i>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 45 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b> <i>Parent company</i>	123 Advisory ApS



## **Ledelsesberetning** *Management's review*

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

#### *The significant activities of the enterprise*

Selskabets aktivitet består i, at investere i værdipapirer og andre finansielle investeringer.

*The principal activity of the company is investing in securities and other financial investments.*

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

#### *Development in activities and financial affairs*

Selskabets resultat er ikke i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

*The company's result is not in line with the management expectations.*

Selskabet erhvervede et tilgodehavende hos Enrum I/S af Basisbank A/S i marts 2012. Den pålydende værdi af tilgodehavendet var 41,4 mio. kr., som havde registreret pant mod ejendommen Enrum Slot, Vedbæk Strandvejen. Tilgodehavendet blev erhvervet til en pris på 20,5 mio. kr. En central forudsætning for transaktionen var, at långiver, Finansiell Stabilitet A/S, var ikke i stand til at kalde sine lån før udløb i september 2016. Denne antagelse var klart kendt af Michael Kaa Andersen (ejer af Basisbank A/S på tidspunktet for forhandlinger) og personlig garant for gæld fra Basisbank. En særlig retslig udtalelse blev indhentet fra Danders & Moore med henblik på transaktionen. Kort tid efter transaktionen gik igennem, krævede Finansiell Stabilitet lånet tilbagebetalt med øjeblikkelig virkning. Enrum Property Investments ApS gik i retten med deres juridiske udtalelse for at forsøge at stoppe lånet blive tilbagekaldt. Finansiell Stabilitet meddelte, at de allerede havde været i retten vedrørende den samme sag næsten et år tidligere, hvor domstollen havde givet dem et "udlæg" på deres sikkerhed, så de kan flytte til en tvungen auktion, hvis de ikke blev tilbagebetalt eller tilfreds med de betingelser, af lånet. Dette underminerede hele transaktionen, som Enrum Property Investments havde indgået.

*The company purchased a receivable against Enrum I/S from Basisbank A/S in March 2012. The face value of the receivable was DKK 41.4 millions which had registered mortgages against the property Enrum Slot, Vedbaek Strandvejen. The debt was purchased for a price of DKK 20.5 millions. A key assumption for the transaction was that the senior lender, Financial Stability A/S, was not able to call its loans before expiry in September 2016. This assumption was clearly known by Michael Kaa Andersen (owner of Basisbank A/S at the time of negotiations) and personal guarantor of the debt from Basisbank. A specific legal opinion was obtained from Danders & Moore for the purpose of the transaction. Shortly after the transaction closed, Financial Stability called the senior loan. Enrum Property Investments ApS went to court with their legal opinion to try and stop the loan being called. Financial Stability announced that they had already been in court regarding the same matter nearly a year earlier where the court had granted them an "udlæg" on their security to enable them to move to a forced auction if they were not repaid or satisfied with the conditions of the loan. This undermined the entire transaction that Enrum Property Investments had entered into.*

## Ledelsesberetning *Management's review*

---

Forskellige handlinger blev foretaget i forsøg på at minimere tabet, men alligevel blev en tvungen auktion kaldt og ejendommen blev købt af Michael Henriksen A/S i oktober 2013 og 2.400.288 kr. blev udbetalt til Enrum Property Investments ApS som repræsenterede købsprisen over prioritetsgælden. Enrum Property Investments ApS udnyttede midlerne til at tilbagebetale en del af sine finansieringskilder. Domstolen dømte senere at auktionen ikke blev udført lovligt, hvilket resulterede i en ny auktion der blev afholdt i marts 2015. Ejendommen blev købt af Finansiell Stabilitet inden for deres egen sikkerhed, hvilket betød et endeligt tab for Enrum Property Investments ApS på gæld det havde købt fra Basisbank A/S.

Enrum Property Investments ApS har accepteret at selskabet skylder 2.400.288 kr. med tillæg af renter og sagsomkostninger til Michael Henriksen A/S og har afgivet pant i retssagen som er beskrevet ovenfor. I årsrapporten er der indregnet en gæld på i alt 2.814.578 kr. til Michael Henriksen A/S.

*Various efforts were made to minimise losses, however at the end of the day a forced auction was called and the property was purchased by Michael Henriksen A/S in October 2013 and DKK 2,400,288 was paid to Enrum Property Investments ApS which represented the purchase price over and above priority debts. Enrum Property Investments ApS utilised funds to repay part of its funding liabilities. The court later found that the auction was not carried out legally which resulted in a default auction being held in March 2015. The property was purchased by Financial Stability within their own security package which gave a final loss for Enrum Property Investments ApS on the debt that it had purchased from Basisbank A/S.*

*Enrum Property Investments ApS accepts that it owes Michael Henriksen A/S DKK 2,400,288 plus interest and costs and has provided transport in the proceeds of its legal claims described above. The total balance outstanding to Michael Henriksen A/S in the annual report is DKK 2,814,578.*

Enrum Property Investments ApS anlagde sag mod Michael Kaa Andersen personligt, Basisbank A/S og Advokaterne Danders & Moore i august 2014. Sagen er igang og vil først blive hørt begyndelsen af 2016. Fundamentalt handler sagen om at Enrum Property Investments ApS har købt gæld på forkerte antagelser. Antagelsen om at Finansiell Stabilitet ikke kunne kalde sine lån var baseret på oplysninger modtager fra Michael Kaa Andersen. Det var ikke kun forkert, men også misledende da Finansiell Stabilitet havde været for retten med Enrum I/S om præcis samme emne, og vandt kort tid før Enrum Property Investments ApS købte gælden. Michael Kaa Andersen var direktør for Enrum I/S, aktionær og bestyrelsesmedlem i Basisbank A/S på tidspunktet hvor transaktionen blev forhandlet, og han havde også givet de fleste oplysninger til Danders & Moore til forberedelse af deres juridiske respons.

*Enrum Property Investments ApS initiated legal proceedings against Michael Kaa Andersen personally, Basisbank A/S and Lawyers Danders & Moore in August 2014. The proceedings are ongoing and will first be heard early in 2016. Fundamentally the case is about Enrum Property Investments ApS having purchased debt on the incorrect assumptions. The assumption that Financial Stability could not call its senior loans was based on information provided by Michael Kaa Andersen. This was not only incorrect but deceitful given that Financial Stability had been to court with Enrum I/S about exactly the same issue and won a short time before Enrum Property Investments ApS purchased the debt. Michael Kaa Andersen was director of Enrum I/S shareholder and board member of Basisbank A/S at the time that the transaction was negotiated and also had provided most of the information to Danders & Moore to prepare their legal opinion.*

## **Ledelsesberetning**

### ***Management's review***

---

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering at Enrum Property Investments ApS vil vinde sine retssager mod en eller flere af parterne. Parterne er i alt sagsøgt for 20.553.101 kr.

*Based on the above it is managements view that Enrum Property Investments ApS will be successful in its legal claims against one or several of the parties. The total balance claimed is DKK 20,553,101.*

Det er lykkedes MKA Pension A/S at få medhold i byretten for et krav på 656.000 kr mod Enrum Property Investments ApS. Enrum Property Investments ApS indgik med Michael Kaa Andersen personligt en lejeaftale af kontorinventar relateret til Enrum ejendoms handelsbetingelser hvori der skulle opnås minimum et aftalt afkast. Dette var en del af den overordnede aftalepakke relateret til Enrum og da det stod klart at Michael Kaa Andersen havde brudt en del af aftalen (f.eks. ikke klargjort de faktiske materielle rettigheder), betragtede ledelsen i Enrum Property Investments ApS det som at hele aftalen var misligholdt fra deres side. Det kan yderligere tilføjes til misligholdelsen af aftalen, at ledelsen i Enrum Property Investments ApS først langt tid efter fik til kendskab at det var MKA Pension A/S der angivelige ejede inventaret. Selskabet har anket dommen fra byretten til landsretten med overbevisning om at dommen bliver omstødt til selskabets fordel. Ledelsen har dog besluttet at lave en hensættelse i årsrapporten på 656.250 kr., ud fra dommen i byretten som er den potentielle gældsforpligtelse.

*MKA Pension A/S succeeded in wining a claim against Enrum Property Investments ApS in an amount of approximately DKK 650,000. Enrum Property Investments ApS entered into a lease for office furniture with Michael Kaa Andersen personally in relation to the Enrum property transaction conditional upon a minimum return being achieved. This was part of the overall agreement package relating to Enrum and when it became clear that that Michael Kaa Andersen had breached the agreement (ie. not disclosed the material facts) the management of Enrum Property Investment ApS considered all agreements breached. In addition to the breach of agreement, the management of Enrum Property Investments ApS was not aware until a much later point that MKA Pension A/S purportedly owned the furniture. The company is appealing the decision and firmly believes that it will be successful in doing so. It has decided, however, to recognize a provision for the liability based on the existing decision and carries the potential liability in the books at DKK 656,250.*

Selskabet har ingen aktiviteter udover at forfølge kravene for at kunne møde sine forpligtelser.

*The company has not activities other than pursuing the legal claims in order to meet its obligations.*

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

#### ***Events subsequent to the financial year***

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

*No events have occurred subsequent to the balance sheet date, which would have material impact on the financial position of the company.*

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies used*

---

Årsrapporten for Enrum Property Investments ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

*The annual report for Enrum Property Investments ApS is presented in accordance with those regulations of the Danish Financial Statements Act concerning companies identified as class B enterprises.*

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

*The accounting policies used are unchanged compared to last year, and the annual accounts are presented in Danish kroner (DKK).*

### **Generelt om indregning og måling**

#### *Recognition and measurement in general*

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

*Income is recognised in the profit and loss account concurrently with its realisation, including the recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Likewise, all costs, these including depreciation, amortisation, writedown, provisions, and reversals which are due to changes in estimated amounts previously recognised in the profit and loss account are recognised in the profit and loss account.*

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

*Assets are recognised in the balance sheet when the company is liable to achieve future, financial benefits and the value of the asset can be measured reliably.*

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

*Liabilities are recognised in the balance sheet when the company is liable to lose future, financial benefits 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

*At the first recognition, assets and liabilities are measured at cost. Later, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.*

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

*At recognition and measurement, such predictable losses and risks are taken into consideration, which may appear before the annual report is presented, and which concerns matters existing on the balance sheet date.*

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies used*

---

### **Resultatopgørelsen**

#### *The income statement*

#### **Bruttotab**

##### *Gross loss*

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

*The gross loss comprises the net turnover, other operating income, and external costs.*

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

*Other external costs comprise costs for distribution, sales, advertisement, administration, premises, loss on debtors, and operational leasing costs.*

#### **Finansielle poster**

##### *Net financials*

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

*Net financials include interest income, interest expenses, and realised and unrealised capital gains and losses on financial assets and liabilities. Net financials are recognised in the profit and loss account with the amounts concerning the financial year.*

#### **Skat af årets resultat**

##### *Tax of the results for the year*

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

*The tax for the year comprises the current tax for the year and the changes in deferred tax, and it is recognised in the profit and loss account with the share referring to the results for the year and directly in the equity with the share referring to entries directly on the equity.*

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

*The company is subject to the Danish legislation concerning compulsory joint taxation with the Danish group enterprises.*

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

*The current Danish corporate tax is allocated among the jointly taxed companies in proportion to their respective taxable income (full allocation with reimbursement of tax losses).*

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies used*

---

### **Balancen**

*The balance sheet*

### **Tilgodehavender**

#### **Debtors**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

*Debtors are measured at amortised cost which usually corresponds to face value. In order to meet expected losses, writedown takes place at the net realisable value.*

### **Periodeafgrænsningsposter**

#### **Accrued income and deferred expenses**

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

*Accrued income and deferred expenses recognised under assets comprise incurred costs concerning the next financial year.*

### **Likvide beholdninger**

#### **Available funds**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

*Available funds comprise cash at bank and in hand.*

### **Selskabsskat og udskudt skat**

#### **Corporate tax and deferred tax**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

*Current tax receivable and tax liabilities are recognised in the balance sheet at the amount calculated on the basis of the expected taxable income for the year adjusted for tax on previous years' taxable income and prepaid taxes. Tax receivable and tax liabilities are set off to the extent that legal right of set-off exists and if the items are expected to be settled net or simultaneously.*

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Enrum Property Investments ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

*According to the rules of joint taxation, Enrum Property Investments ApS is unlimited, jointly and severally liable towards the Danish tax authorities for the total corporation tax, including withholding tax on interest, royalties and dividends, arising within the jointly taxed group of companies.*

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies used*

---

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

*Deferred tax is measured on the basis of all temporary differences in assets and liabilities with a balance sheet focus.*

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

*Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation on the balance sheet date and prevailing when the deferred tax is expected to be released as current tax. In the period 2014 to 2016, the corporate tax rate will be reduced gradually from 25 % to 22 %, which will affect the deferred tax liabilities and deferred tax assets. Unless a recognition with a different tax rate than 22 % will result in a significant material deviation in the estimated deferred tax liability or tax asset, deferred tax liabilities and assets are recognised by 22 %.*

### **Andre hensatte forpligtelser**

#### ***Other provisions***

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

*If the settlement of the liability is expected to take place in some remote future, provisions are measured at the net realisable value or at fair value.*

### **Gældsforpligtelser**

#### ***Liabilities***

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

*Liabilities are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.*

## Resultatopgørelse

### *Profit and loss account*

*Amounts concerning 2015: DKK.*

*Amounts concerning 2014: DKK in thousands.*

Note	1/1 - 30/9 2015 kr.	1/1 - 31/12 2014 t.kr.
<b>Bruttotab</b>		
<i>Gross loss</i>	<b>-4.913.101</b>	<b>-212</b>
Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>	11	1
Øvrige finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	-1.811	-4.025
<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.914.901</b>	<b>-4.236</b>
<i>Results before tax</i>		
2 Skat af årets resultat		
<i>Tax on ordinary results</i>	-57.908	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-4.972.809</b>	<b>-4.236</b>
<i>Results for the year</i>		
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
<i>Proposed disposal of the results:</i>		
Disponeret fra overført resultat		
<i>Disposed from results brought forward</i>	-4.972.809	-4.236
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-4.972.809</b>	<b>-4.236</b>
<i>Disposals in total</i>		



**Balance**  
*Balance sheet*


---

Note	30/9 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Amounts owed by group enterprises</i>	2.469.167	500
Udskudte skatteaktiver <i>Deferred tax assets</i>	0	147
Andre tilgodehavender <i>Other debtors</i>	20.500.000	25.988
Periodeafgrænsningsposter <i>Accrued income and deferred expenses</i>	0	57
Tilgodehavender i alt <i>Debtors in total</i>	<u>22.969.167</u>	<u>26.692</u>
Likvide beholdninger <i>Cash funds</i>	<u>4.911</u>	<u>83</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Current assets in total</i>	<u><b>22.974.078</b></u>	<u><b>26.775</b></u>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Assets in total</i>	<u><b>22.974.078</b></u>	<u><b>26.775</b></u>

## Balance

### Balance sheet

Amounts concerning 2015: DKK.

Amounts concerning 2014: DKK in thousands.

Note	30/9 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<i>Equity and liabilities</i>		
<b>Egenkapital</b>		
<i>Equity</i>		
3 Anpartskapital <i>Share capital</i>	130.000	130
3 Overført resultat <i>Results brought forward</i>	19.260.750	24.234
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Equity in total</i>	<b>19.390.750</b>	<b>24.364</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
<i>Provisions</i>		
Andre hensatte forpligtelser <i>Other provisions</i>	656.250	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <i>Provisions in total</i>	<b>656.250</b>	<b>0</b>

## Balance

### Balance sheet 30 September

---

Amounts concerning 2015: DKK.

Amounts concerning 2014: DKK in thousands.

Note	30/9 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<i>Equity and liabilities</i>		
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<i>Liabilities</i>		
Gæld til tilknyttede virksomheder		
<i>Debt to group enterprises</i>	100.000	0
Anden gæld		
<i>Other debts</i>	2.827.078	2.411
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.927.078	2.411
<i>Short-term liabilities in total</i>	2.927.078	2.411
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.927.078</b>	<b>2.411</b>
<i>Liabilities in total</i>	<b>2.927.078</b>	<b>2.411</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>22.974.078</b>	<b>26.775</b>
<i>Liabilities in total</i>	<b>22.974.078</b>	<b>26.775</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<i>Mortgage and securities</i>		
<b>5 Eventualposter</b>		
<i>Contingencies</i>		

## Noter

### Notes

---

#### 1. Usikkerhed om going concern

##### *Uncertainties concerning the enterprise's ability to continue as a going concern*

Selskabets ledelse har valgt at indregne et tilgodehavende på 20,5 mio. kr. vedrørende en igangværende retssag mod Michael Kaa Andersen personligt, Basisbank A/S og Advokaterne Danders & Moore. Ligeledes er der afsat en hensat forpligtelse på 656 tkr. vedrørende en igangværende retssag hvor selskabet er stævnet af MKA Pension A/S.

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningen hvor der er en detaljeret gennemgang af forløbene.

Hvis udfaldet af retssagen mod Michael Kaa Andersen personligt, Basisbank A/S og Advokaterne Danders & Moore går imod selskabet, rejser det betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

*The company's management has chosen to include a receivable of DKK 20.5 millions referring to an ongoing lawsuit against Michael Kaa Andersen personally, Basis Bank A / S and lawyers Danders & Moore. Likewise, there has been included a provision of DKK 656 thousands, referring to an ongoing lawsuit in which the company is sued by MKA Pension A/S.*

*Reference is made to the Management's review where there's a detailed review of the courses.*

*If the trial case against Michael Kaa Andersen personally, Basis Bank A / S and lawyers Danders & Moore goes against the company, it will raise significant doubt about its ability to continue operations.*

#### 2. Skat af årets resultat

##### *Tax on ordinary results*

	1/1 - 30/9 2015 kr.	1/1 - 31/12 2014 t.kr.
Skat af årets resultat		
<i>Tax of the results for the year</i>	-89.542	0
Regulering af tidligere års skat		
<i>Adjustment of tax for previous years</i>	147.450	0
	<u>57.908</u>	<u>0</u>

## Noter

### Notes

#### 3. Egenkapital

##### Equity

	Anpartskapital kr. <i>Share capital</i>	Overført resultat kr. <i>Retained earnings</i>	I alt kr. <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2015 <i>Equity at 1 January 2015</i>	130.000	24.233.559	24.363.559
Årets overførte overskud eller underskud <i>This year's retained earnings or losses</i>	0	-4.972.809	-4.972.809
<b>Egenkapital 30. september 2015</b> <b><i>Equity at 30 September 2015</i></b>	<b>130.000</b>	<b>19.260.750</b>	<b>19.390.750</b>

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

##### Mortgage and securities

Til sikkerhed for anden gæld, 2.815 t.kr., er der givet pant andre tilgodehavende, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2015 udgør 20.500 t.kr.

*As security for other debts, DKK 2.815 thousands, mortgage has been granted in other debtors with a book value of DKK 20.500 thousands at 30 September 2015*

#### 5. Eventualposter

##### Contingencies

##### Sambeskatning

##### Joint taxation

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med 123 Advisory ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

*123 Advisory ApS being the administration company, the company is subject to the Danish scheme of joint taxation and, as from the financial year 2012, unlimited jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for the total corporation tax.*

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

*As from 1 July 2012, the company is unlimited jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for any obligation to withhold tax on interest, royalties and dividends.*