
Ejendomsselskabet Skodsborgvej 48 ApS

Skodsborgvej 48 A, DK-2830 Virum

Årsrapport for 2015

Annual Report for 2015

CVR-nr. 34 69 87 08

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/5 2016

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 19/5 2016*

Steen Sønderby
Dirigent
Chairman



Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <u>Page</u>
Påtegninger <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors erklæringer <i>Independent Auditor's Report on the Financial Statements</i>	2
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	5
Beretning <i>Review</i>	6
Årsregnskab <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	7
Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	8
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of Changes in Equity</i>	10
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	11
Regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	19

Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Skodsborgvej 48 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 19. maj 2016
Virum, 19 May 2016

Direktion
Executive Board

Mikkel Bülow-Lehnsby

Rasmus Nørgaard

Steen Sønderby

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Ejendomsselskabet Skodsborgvej 48 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2015 of the Company and of the results of the Company operations for 2015.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Skodsborgvej
48 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skodsborgvej 48 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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

To the Shareholders of Ejendomsselskabet
Skodsborgvej 48 ApS

Report on the Financial Statements

We have audited the Financial Statements of Ejendomsselskabet Skodsborgvej 48 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2015, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, 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

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation of Financial Statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the Financial Statements.

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

Our audit has not resulted in any qualification.

Opinion

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

Statement on Management's Review

We have read Management's Review in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have not performed any procedures additional to the audit of the Financial Statements. On this basis, in our opinion, the information provided in Management's Review is in accordance with the Financial Statements.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Hellerup, den 19. maj 2016

Hellerup, 19 May 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jacob F Christiansen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Thomas Wraae Holm
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

Ejendomsselskabet Skodsborgvej 48 ApS
Skodsborgvej 48 A
DK-2830 Virum

CVR-nr.: 34 69 87 08

CVR No:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Financial period: 1 January - 31 December

Stiftet: 1. september 2012

Incorporated: 1 September 2012

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Financial year: 3rd financial year

Hjemstedskommune: Rudersdal

Municipality of reg. office:

Direktion
Executive Board

Mikkel Bülow-Lehnsby
Rasmus Nørgaard
Steen Sønderby

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Advokat
Lawyers

Accura Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1
DK-2900 Hellerup

Pengeinstitut
Bankers

Danske Bank A/S
Strødamvej 46
DKK-2100 København Ø

Beretning

Review

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skodsborgvej 48 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive ejendommen beliggende Skodsborgvej 48, 2830 Virum, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 467.999, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 761.936.

Kapitalberedskabet

Selskabets hovedaktionær har tilkendegivet at stille de nødvendige midler til rådighed, således at selskabet kan efterkomme sine kreditorer ved forfald.

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen, og er dermed omfattet af selskabslovens regler omkring kapitaltab. Ledelsen forventer at egenkapitalen bliver retableret ved egen drift i fremtiden.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

The Annual Report of Ejendomsselskabet Skodsborgvej 48 ApS for 2015 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The Annual Report has been prepared under the same accounting policies as last year.

Main activity

The Company's purpose is to own and operate the property located Skodsborgvej 48, DK-2830 Virum, as well as related services.

Development in the year

The income statement of the Company for 2015 shows a loss of DKK 467,999, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows negative equity of DKK 761,936.

Capital resources

The Company's main shareholder has declared to provide the necessary finances available, so that the Company is able to pay its creditors as they fall due.

The Company has lost more than 50 % of the share capital and is therefore comprised by the Danish Companies Act's rules regarding loss of capital. Management expects that the equity will be restored through future operations.

Subsequent events

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste <i>Gross profit/loss</i>		756.046	680.071
Personaleomkostninger <i>Staff expenses</i>	1	-358.770	-213.748
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>	2	-714.446	-486.522
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		-317.170	-20.199
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	3	150	487
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-307.977	-135.354
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		-624.997	-155.066
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	156.998	43.691
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		-467.999	-111.375

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-467.999	-111.375
		-467.999	-111.375

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>		15.629.968	15.490.713
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>		514.812	983.514
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	6	16.144.780	16.474.227
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		16.144.780	16.474.227
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		116.559	0
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>	7	166.034	125.595
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		3	0
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		67.209	27.079
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		349.805	152.674
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		60.506	159.388
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		410.311	312.062
Aktiver <i>Assets</i>		16.555.091	16.786.289

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>		-841.936	-373.937
Egenkapital Equity		-761.936	-293.937
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		12.809.439	12.970.615
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		2.312.985	2.591.792
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		955.689	417.996
Anden gæld <i>Other payables</i>		245.587	286.098
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	8	16.323.700	16.266.501
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	8	161.176	159.962
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	8	278.807	357.286
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		234.233	135.967
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	8	250.000	0
Anden gæld <i>Other payables</i>		69.111	160.510
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		993.327	813.725
Gældsforpligtelser Debt		17.317.027	17.080.226
Passiver Liabilities and equity		16.555.091	16.786.289
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	9		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	10		

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	80.000	-373.937	-293.937
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-467.999	-467.999
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	80.000	-841.936	-761.936

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2015 DKK	2014 DKK
1 Personaleomkostninger <i>Staff expenses</i>		
Lønninger <i>Wages and salaries</i>	316.306	208.494
Pensioner <i>Pensions</i>	10.400	0
Andre omkostninger til social sikring <i>Other social security expenses</i>	5.375	5.108
Andre personaleomkostninger <i>Other staff expenses</i>	26.689	146
	358.770	213.748
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation of property, plant and equipment</i>	699.446	486.522
Gevinst og tab ved afhændelse <i>Profit and loss from disposals</i>	15.000	0
	714.446	486.522

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2015	2014
	DKK	DKK
3 Finansielle indtægter		
<i>Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter	150	487
<i>Other financial income</i>		
	150	487
4 Finansielle omkostninger		
<i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	29.334	20.683
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	278.643	114.671
<i>Other financial expenses</i>		
	307.977	135.354
5 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	-116.559	0
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	-40.439	-43.691
<i>Deferred tax for the year</i>		
	-156.998	-43.691

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

	Grunde og byg- ninger <i>Land and buildings</i>	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	15.644.648	1.426.269
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	385.000	0
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	0	-15.000
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	16.029.648	1.411.269
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i>	153.935	442.755
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	245.745	453.702
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>	399.680	896.457
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	15.629.968	514.812

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2015	2014
	DKK	DKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
<i>Provision for deferred tax</i>		
Materielle anlægsaktiver	-125.635	-20.929
<i>Property, plant and equipment</i>		
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-40.399	-104.666
<i>Tax loss carry-forward</i>		
Overført til udskudt skatteaktiv	166.034	125.595
<i>Transferred to deferred tax asset</i>		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
<i>Deferred tax asset</i>		
Opgjort skatteaktiv	166.034	125.595
<i>Calculated tax asset</i>		
Regnskabsmæssig værdi	<u>166.034</u>	<u>125.595</u>
<i>Carrying amount</i>		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

	2015	2014
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mortgage loans		
Efter 5 år	11.221.497	12.012.075
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	1.587.942	958.540
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	12.809.439	12.970.615
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	161.176	159.962
<i>Within 1 year</i>		
	12.970.615	13.130.577
Kreditinstitutter		
Credit institutions		
Efter 5 år	1.108.388	1.423.245
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	1.204.597	1.168.547
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	2.312.985	2.591.792
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	278.807	268.447
<i>Within 1 year</i>		
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	88.839
<i>Other short-term debt to credit institutions</i>		
Kortfristet del	278.807	357.286
<i>Short-term part</i>		
	2.591.792	2.949.078

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Long-term debt (continued)

	2015	2014
	DKK	DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
<i>Payables to group enterprises</i>		
Mellem 1 og 5 år	955.689	417.996
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	955.689	417.996
<i>Long-term part</i>		
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	250.000	0
<i>Other short-term debt to group enterprises</i>		
	1.205.689	417.996
Anden gæld		
<i>Other payables</i>		
Mellem 1 og 5 år	245.587	286.098
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	245.587	286.098
<i>Long-term part</i>		
Øvrig kortfristet gæld	69.111	160.510
<i>Other short-term payables</i>		
	314.698	446.608

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2015	2014
	DKK	DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		

Sikkerhedsstillelser

Security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:
The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	15.629.968	15.490.713
<i>Land and buildings with a carrying amount of</i>		

Selskabet har til kreditinstitut deponeret ejerpantebreve på i alt DKK 4.000.000, med underpant i grunde og bygninger.
The Company has deposited mortgage deeds of DKK 4,000,000, which pledges for land and buildings.

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for TBL Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.
The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the Group's jointly taxed income as well as for Danish withholding taxes through dividend tax, royalty tax and tax on unearned income. The total amount of tax payables is included in the Annual Report of the TBL Holding ApS that is the administration Company in relation to the joint taxation.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Related parties and ownership

Grundlag

Basis

Bestemmende indflydelse

Controlling interest

Nordic Real Estate Partners A/S, Skodsborgvej 48 A,
2830 Virum

Hovedanpartshaver
Main shareholder

Øvrige nærtstående parter

Other related parties

Mikkel Bülow-Lehnsby, Høyrups Alle 29, 2900 Hellerup

Direktionsmedlem
Member of the Executive Board

Rasmus Nørgaard, Margrethevej 23, 2840 Holte

Direktionsmedlem
Member of the Executive Board

Steen Sønderby, Højmarkvej 26, 8270 Højbjerg

Direktionsmedlem
Member of the Executive Board

Ejerforhold

Ownership

Følgende kapitalejere 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:

Nordic Real Estate Partners A/S, Skodsborgvej 48 A, DK-2830 Virum

Koncernregnskab

Consolidated Financial Statements

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Nordic Real Estate Partners A/S.

The Company is included in the Group Annual Report of the Parent Company Nordic Real Estate Partners A/S.

Koncernrapporten for Nordic Real Estate Partners A/S kan rekvireres på følgende adresse:

The Group Annual Report of Nordic Real Estate Partners A/S may be obtained at the following address:

Nordic Real Estate Partners A/S

Skodsborgvej 48 A

DK-2830 Virum

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skodsborgvej 48 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

Basis of Preparation

Financial Statements of Ejendomsselskabet Skodsborgvej 48 ApS for 2015 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

Financial Statements for 2015 are presented in DKK.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

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

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Danish kroner is used as the measurement currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the transaction date rates are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Fixed assets acquired in foreign currencies are measured at the transaction date rates.

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.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgør periodens lejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder til drift af ejendomme samt administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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.

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

Revenue

Revenue comprises rental income for the period.

Revenue is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses relating to properties as well as administration.

Staff expenses

Staff expenses comprise wages and salaries as well as payroll expenses.

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

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

Regnskabspraksis

Accounting Policies

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	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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	50 years
Other fixtures and fittings, tools and equipment	3 years

Receivables

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for estimated bad debts are made.

Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

Equity

Dividend

Dividend distribution proposed by Management for the year is disclosed as a separate equity item.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Deferred tax assets and liabilities

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry-forwards, are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement.

Financial debts

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

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