

---

# **AEER KOBMAGERGADE 11**

## **ApS**

c/o Difko Administration A/S, Sønderlandsgade 44,  
DK-7500

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2016**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2016*

---

CVR-nr. 34 71 79 07

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 3 /7 2017

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 3 /7 2017*

Uffe Hansen  
Dirigent  
*Chairman*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

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

Ledelsespåtegning 1  
*Management's Statement*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2  
*Independent Auditor's Report*

### **Selskabsoplysninger**

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

Selskabsoplysninger 6  
*Company Information*

### **Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7  
*Income Statement 1 January - 31 December*

Balance 31. december 8  
*Balance Sheet 31 December*

Noter til årsregnskabet 11  
*Notes to the Financial Statements*

# Ledelsespåtegning

## *Management's Statement*

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for AEER KOBMAGERGADE 11 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 3. juli 2017  
*Holstebro, 3 July 2017*

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

Morten Bay Brødbæk  
adm. direktør  
*CEO*

### **Bestyrelse** *Board of Directors*

Uffe Hansen  
formand  
*Chairman*

Thomas Oebbeke

Morten Bay Brødbæk

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of AEER KOBMAGERGADE 11 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016.

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 2016 of the Company and of the results of the Company operations for 2016.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

Til kapitalejeren i AECR KOBMAGERGADE 11 ApS

To the Shareholder of AECR KOBMAGERGADE 11 ApS

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for AECR KOBMAGERGADE 11 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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

### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of AECR KOBMAGERGADE 11 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise income statement, balance sheet and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

### **Basis for opinion**

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

### **Management's responsibilities 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici

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

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### **Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller til-sidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
  - Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
  - Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længe kan fortsætte driften.
  - Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de
- audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
  - Obtain an understanding of internal control relevant to the audit 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.
  - Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
  - Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
  - Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial State-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

ments represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Hellerup, den 3. juli 2017

*Hellerup, 3 July 2017*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Maj-Britt Nørskov Nannasted  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*

Martin Enderberg Lassen  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*

# Selskabsoplysninger

## Company Information

**Selskabet**  
*The Company*

AECR KOBMAGERGADE 11 ApS  
c/o Difko Administration A/S  
Sønderlandsgade 44  
DK-7500

CVR-nr.: 34 71 79 07  
CVR No:  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
*Financial period: 1 January - 31 December*  
Hjemstedskommune: Holstebro  
*Municipality of reg. office: Holstebro*

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Uffe Hansen, formand (*Chairman*)  
Thomas Oebbeke  
Morten Bay Brødbæk

**Direktion**  
*Executive Board*

Morten Bay Brødbæk

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

**Pengeinstitut**  
*Bankers*

HANDELSBANKEN  
Amaliegade 3, København K



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		<b>9.948.816</b>	<b>9.992.229</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of investment assets</i>		91.010.000	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		<b>100.958.816</b>	<b>9.992.229</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		0	2
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-6.788.138	-4.856.827
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>94.170.678</b>	<b>5.135.404</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		-20.717.549	-1.129.789
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>73.453.129</b>	<b>4.005.615</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		73.453.129	4.005.615
		<b>73.453.129</b>	<b>4.005.615</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		301.010.000	210.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	4	<b>301.010.000</b>	<b>210.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>301.010.000</b>	<b>210.000.000</b>
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		55.512	0
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		6.285	0
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>61.797</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>25.369.107</b>	<b>18.058.339</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>25.430.904</b>	<b>18.058.339</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>326.440.904</b>	<b>228.058.339</b>

## Balance 31. december Balance Sheet 31 December

### Passiver Liabilities and equity

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		49.430.000	49.430.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		85.946.801	12.493.672
<b>Egenkapital</b> <b><i>Equity</i></b>	5	<b>135.376.801</b>	<b>61.923.672</b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		25.849.209	5.131.660
<b>Hensatte forpligtelser</b> <b><i>Provisions</i></b>		<b>25.849.209</b>	<b>5.131.660</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		0	99.202.500
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		10.834.138	58.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b><i>Long-term debt</i></b>	6	<b>10.834.138</b>	<b>157.202.500</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Modtagne forudbetalinger fra lejere <i>Prepayments received from customers</i>		1.883.826	1.113.011
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		1.079.480	97.464
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	6	150.505.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse <i>Payables to owners and Management</i>		0	1.505.596
Anden gæld <i>Other payables</i>		912.450	1.084.436
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Short-term debt</i>		<b>154.380.756</b>	<b>3.800.507</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Debt</i>		<b>165.214.894</b>	<b>161.003.007</b>
<b>Passiver</b> <i>Liabilities and equity</i>		<b>326.440.904</b>	<b>228.058.339</b>
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Uncertainty relating to recognition and measurement</i>	1		
Væsentligste aktiviteter <i>Key activities</i>	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	8		

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

#### *Uncertainty relating to recognition and measurement*

AECR KOBMARGERGADE 11 ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

*AECR KOBMARGERGADE 11 ApS has chosen to measure investment properties at fair value. Alternatively, the Company could have chosen to measure investment properties based on cost. The choice of measurement at fair value implies that the value of the investment properties in the balance sheet is adjusted currently at fair value and this value adjustment is carried in the income statement. The amount forms part of the Company's distributable reserves.*

Der henvises til note 4 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

*Reference is made to note 4 for a sensitivity analysis of uncertainties related to the determination of fair value.*

### 2 Væsentligste aktiviteter

#### *Key activities*

Selskabets formål er:

a) direkte at erhverve, eje, besidde, administrere, bestyre/forvalte og sælge fast ejendom.  
b) at erhverve, eje, besidde, administrere, bestyre/forvalte og sælge andele og medvirken i danske eller udenlandske virksomheder, hvis formål i henhold til deres vedtægter er følgende:

(i) at erhverve, eje, besidde, administrere, bestyre/forvalte og sælge fast ejendom (Ejendomsselskaber) og/eller  
(ii) at erhverve, eje, besidde, administrere, bestyre/forvalte og sælge andele og medvirken i danske og udenlandske Ejendomsselskaber. Selskabet kan gennemføre transaktioner og forhold, hvis direkte eller indirekte formål er opnåelse af formålet med selskabet. Endvidere kan selskabet inden for sine formålsbestemmelser, på supplerende grundlag foretage følgende:

a) sælge, eje, besidde og sælge alle former for aktiver, der er påkrævet for at administrere de ovenfor nævnte aktiver.  
b) Med henblik på cash management, kan selskabet investere i følgende likvide midler: bankdepoter pengemarkedsinstrumenter andele i investeringsfond værdipapirer Selskabet driver virksomhed som et ejendomsselskab, der overholder investeringsbegrænsningerne i henhold til tysk investeringslov. Selskabets formål er således begrænset til disse forhold, som Institutional Investment Partners er berettiget til at udføre på vegne af KVBW Immobilienspezialfonds.

*The purpose of the company is:*

a) *to acquire, own, manage and sell real estate.*  
b) *acquire, own, manage and sell shares and participation in Danish or foreign companies whose purposes according to their articles of association are as follows:*

(i) *acquire, own, hold, manage and sell real estate (Property companies) and / or*  
(ii) *acquiring, owning, possessing, managing, and selling shares and participation in Danish and foreign property companies.*  
*The Company may conduct transactions and relationships whose direct or indirect purpose is to achieve the purpose of the Company. In addition the Company may in its sole discretion, make the following:*

a.) *Sell, own and sell all other assets required to manage the above-mentioned assets;*  
b) *for the purpose of cash management, the company can invest in the following liquid assets: bank deposits money market instruments shares in investment fund securities. The company operates as a real estate company that complies with investment restrictions under German investment law. The purpose of the company is thus limited to those circumstances, which Institutional Investment Partners are entitled to perform on behalf of the KVBW Immobilienspezialfonds.*

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.850.392	2.888.500
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	3.937.746	1.968.327
<i>Other financial expenses</i>		
	<b>6.788.138</b>	<b>4.856.827</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
<i>Assets measured at fair value</i>		
		Investerings- ejendomme
		<i>Investment proper- ties</i>
		DKK
Kostpris 1. januar		213.667.093
<i>Cost at 1 January</i>		
Kostpris 31. december		213.667.093
<i>Cost at 31 December</i>		
Værdireguleringer 1. januar		-3.667.093
<i>Value adjustments at 1 January</i>		
Årets værdireguleringer		91.010.000
<i>Revaluations for the year</i>		
Værdireguleringer 31. december		87.342.907
<i>Value adjustments at 31 December</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>301.010.000</b>
<i>Carrying amount at 31 December</i>		

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

#### *Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

*Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods.*

Dagsværdien for AECR Købmagergade 11 ApS er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

##### Assets measured at fair value

The fair value of AECR Købmagergade 11 ApS has been calculated based on the following assumptions:

	2016 DKK	2015 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør <i>The fair value of investment properties amounts to</i>	301.010.000	210.000.000
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter <i>Administrative expenses in % of rental income</i>	1%	3%
Tab af lejeindtægter i % <i>Loss of rental income in %</i>	3%	3%
Afkastkrav <i>Required rate of return</i>	3,5%	5%

#### Måling af investeringsejendomme

##### Measurement of investment properties

	Salgsværdi <i>Market value</i>	Afkastbaseret metode <i>Return-based model</i>	Kostpris <i>Cost</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Værdi <i>Value</i>	0	301.010.000	0	301.010.000
Heraf har ekstern valuar vurderet <i>External assessor's valuation</i>	0	301.010.000	0	301.010.000

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

*Assets measured at fair value*

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Sensitivity in determination of fair value of investment properties*

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 3,5 %.

*An individually determined required rate of return at 3.5 % has been applied in the market value assessment at 31 December 2016.*

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings- ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

*Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.*

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
<i>Changes in average required rate of return</i>	-0.5 %	Base	0.5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	3,0	3,5	4,0
<i>Rate of return</i>			
Dagsværdi	351.280.000	301.010.000	263.460.000
<i>Fair value</i>			
Ændring i dagsværdi	50.270.000	0	-37.550.000
<i>Change in fair value</i>			

### 5 Egenkapital

*Equity*

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	49.430.000	12.493.672	61.923.672
<i>Equity at 1 January</i>			
Årets resultat	0	73.453.129	73.453.129
<i>Net profit/loss for the year</i>			
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>49.430.000</b>	<b>85.946.801</b>	<b>135.376.801</b>
<i>Equity at 31 December</i>			



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 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:*

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b>Mortgage loans</b>		
Efter 5 år	0	99.202.500
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	0	99.202.500
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	<b>0</b>	<b>99.202.500</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
<b>Payables to group enterprises</b>		
Efter 5 år	10.834.138	58.000.000
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	10.834.138	58.000.000
<i>Long-term part</i>		
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	150.505.000	0
<i>Other short-term debt to group enterprises</i>		
	<b>161.339.138</b>	<b>58.000.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

*Contingent assets, liabilities and other financial obligations*

#### Eventualforpligtelser

*Contingent liabilities*

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Yderligere er koncernselskaberne solidarisk ansvarlige for kildeskatter i form af udbytteskat, skat af royalties betalinger samt skat af ikke indtjent indkomst. Eventuelle efterfølgende tilpasninger af selskabsskatter og kildeskatter kan øgeselskabets passiver.

*The group companies are jointly and severally liable for tax on the jointly taxed income of the Group. Moreover, the group companies are jointly and severally liable for Danish withholding taxes be way og dividend tax, tax on royalty payments and tax on unearned income. Any subsequent adjustments of coporation taxes and withholding taxes may increase the Company's liability.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for AECR KOBMAGERGADE 11 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

#### Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme fra kostpris til dagsværdi. Der er foretaget tilpasning af egenkapitalen og sammenligningstallene. Årsregnskabet giver herefter et bedre retvisende billede af virksomhedens resultat og finansielle stilling.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har påvirket resultatopgørelsen positivt for året med DKK 73.189.218 (2015 DKK 2.013.395), forøget balancesummen pr. 31. december 2016 med DKK 100.102.407 (2015 DKK 4.748.872) og forøget egenkapitalen pr. 31. december 2016 med DKK 74.274.203 (2015 DKK 1.084.985).

#### 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.

The Annual Report of AECR KOBMAGERGADE 11 ApS for 2016 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The Financial Statements for 2016 are presented in DKK.

#### Changes in accounting policies

The company has in the financial year changed accounting practices of measurement of investment properties from cost less accumulated depreciation to fair value. The equity and the comparative figures have been adjusted accordingly. The financial statement will now give a more true and fair view of the result and financial position of the company.

The change in accounting policy has affected the income statement positive for the year with DKK 73,189,218 (2015 DKK 2,013,395), increased balance sheet of December 31, 2016 with DKK 100,102,407 (2015 DKK 4,748,872) and increased equity by December 31, 2016 of DKK 74,274,203 (2015 DKK 1,084,985).

#### 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.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Accounting Policies (continued)

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.

#### 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

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.

#### Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences 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. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

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 rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

##### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

##### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

##### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og 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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 after value adjustments

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

##### Revenue

Rental income is recognised on a straight line-basis over the term of the lease.

##### Expenses concerning investment properties

Expenses concerning investment properties primarily include operating expenses for the year.

##### Other operating income and expenses

Other operating income and other operating expenses comprise items of a secondary nature to the main activities of the Company, including gains and losses on the sale of intangible assets and 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.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke

The Company is jointly taxed with wholly owned Danish and foreign subsidiaries. The tax effect of the joint taxation is allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

## Balance Sheet

### Investment properties

In Management's opinion the classification of the properties as investment properties did not cause any difficulties.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

In Management's opinion it has not been possible this year to determine fair value through market information, and, consequently, valuation has been made based on a recognised valuation technique.

The fair value of certain investment properties has been determined at 31 December 2016 for each property by using a return-based model under which the expected future cash flows for the coming year combined with a rate of return form the basis of the fair value of the property. The calculations are based on property budgets for the coming years. The budget takes into account developments in rentals, vacancies, operating expenses, maintenance and administration, etc. The budgeted cash flow is divided by the estimated rate of return to arrive at the fair value of the property. The value thus calculated is adjusted for any non-operating assets such as cash and cash equivalents, deposits, etc if they

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Accounting Policies (continued)

indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udliggning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme

are not shown separately in the balance sheet.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material. The assumptions applied are disclosed in the notes.

#### Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

#### Prepayments

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

#### 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 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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Accounting Policies (continued)

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### 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.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en overafdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregu-

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 or in equity if the deferred tax relates to items recognised in equity.

#### Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

#### 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.

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



## **Noter til årsregnskabet**

### ***Notes to the Financial Statements***

#### **8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)** ***Accounting Policies (continued)***

lering på optagelsestidspunktet.

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

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

#### **Deferred income**

Deferred income comprises payments received in respect of income in subsequent years.