

**PATRIZIA Købmagergade ApS**

**CVR-nr. 34717907**

*Central Business Registration No 34717907*

**Adelgade 15, 2.**

**1304 København K**

*DK-1304 Copenhagen K*

**Årsrapport 2015**

*Annual report 2015*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.04.2016

*The Annual General Meeting adopted the annual report on 25.04.2016*

Dirigent

*Chairman of the General Meeting*

---

Navn: Jan-Willem Jensen

*Name:*

## **Indholdsfortegnelse**

*Contents*

	<b><u>Side</u></b> <b><u>Page</u></b>
Virksomhedsoplysninger / <i>Entity details</i>	1
Ledelsespåtegning / <i>Statement by Management on the annual report</i>	2
Den uafhængige revisors erklæringer / <i>Independent auditor's reports</i>	3
Anvendt regnskabspraksis / <i>Accounting policies</i>	5
Resultatopgørelse for 2015 / <i>Income statement for 2015</i>	11
Balance pr. 31.12.2015 / <i>Balance sheet at 31.12.2015</i>	12
Egenkapitalopgørelse for 2015 / <i>Statement of changes in equity for 2015</i>	15
Noter / <i>Notes</i>	16

**The English text in this document is an unofficial translation of the Danish original. In the event of any inconsistencies, the Danish version shall apply.**

**Please note that Danish decimal and digit grouping symbols have been used in the financial statements.**

**Virksomhedsoplysninger****Virksomhed**

PATRIZIA Købmagergade ApS  
Adelgade 15, 2.  
1304 København K

CVR-nr.: 34717907  
Stiftet: 08.10.2012  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

**Bestyrelse**

Sebastian Hubertus Lohmer, formand  
Georg-Henrich Prinz zu Stolberg-Wernigerode  
Jan-Willem Jensen  
Rikke Lykke  
Andreas Helmuth Wissmeier

**Direktion**

Georg-Henrich Prinz zu Stolberg-Wernigerode

**Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

***Entity details******Entity***

*PATRIZIA Købmagergade ApS  
Adelgade 15, 2.  
DK-1304 Copenhagen K*

*Central Business Registration No: 34717907  
Founded: 08.10.2012  
Registered in: Copenhagen  
Financial year: 01.01.2015 - 31.12.2015*

***Board of Directors***

*Sebastian Hubertus Lohmer, Chairman  
Georg-Henrich Prinz zu Stolberg-Wernigerode  
Jan-Willem Jensen  
Rikke Lykke  
Andreas Helmuth Wissmeier*

***Executive Board***

*Georg-Henrich Prinz zu Stolberg-Wernigerode*

***Auditors***

*Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 Copenhagen C*

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for PATRIZIA Købmagergade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25.04.2016  
Copenhagen, 25.04.2016

### Direktion

*Executive Board*

Georg-Henrich Prinz zu Stol-  
berg-Wernigerode

### Bestyrelse

*Board of Directors*

Sebastian Hubertus Lohmer  
formand  
*Chairman*

Rikke Lykke

Georg-Henrich Prinz zu Stol-  
berg-Wernigerode

Andreas Helmuth Wissmeier

## *Statement by Management on the annual report*

*The Board of Directors and the Executive Board have today considered and approved the annual report of PATRIZIA Købmagergade ApS for the financial year 01.01.2015 - 31.12.2015.*

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

*In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Entity's financial position at 31.12.2015 and of the results of its operations for the financial year 01.01.2015 - 31.12.2015.*

*We recommend the annual report for adoption at the Annual General Meeting.*

Jan-Willem Jensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i PATRIZIA Købmagergade ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PATRIZIA Købmagergade ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

#### Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

## Independent auditor's reports

### To the owner of PATRIZIA Købmagergade ApS

#### Report on the financial statements

We have audited the financial statements of PATRIZIA Købmagergade ApS for the financial year 01.01.2015 - 31.12.2015, which comprise the accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes. 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 about whether the financial statements are free from material misstatement.

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

## Den uafhængige revisors erklæring

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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 25.04.2016  
Copenhagen, 25.04.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556  
Central Business Registration No 33963556

René Herman Christensen  
statsautoriseret revisor  
State Authorised Public Accountant

## Independent auditor's reports

*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 Company's financial position at 31.12.2015 and of the results of its operations for the financial year 01.01.2015 - 31.12.2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Accounting policies

### Reporting class

*This annual report has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act governing reporting class B enterprises with addition of certain provisions for reporting class C.*

*The accounting policies applied to these financial statements are consistent with those applied last year.*

### Recognition and measurement

*Assets are recognised in the balance sheet when it is probable as a result of a prior event that future economic benefits will flow to the Entity, and the value of the asset can be measured reliably.*

*Liabilities are recognised in the balance sheet when the Entity has a legal or constructive obligation as a result of a prior event, and it is probable that future economic benefits will flow out of the Entity, and the value of the liability can be measured reliably.*

*On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Measurement subsequent to initial recognition is effected as described below for each financial statement item.*

*Anticipated risks and losses that arise before the time of presentation of the annual report and that confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date are considered at recognition and measurement.*

*Income is recognised in the income statement when earned, whereas costs are recognised by the amounts attributable to this financial year.*

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## ***Accounting policies***

### ***Foreign currency translation***

*On initial recognition, foreign currency transactions are translated applying the exchange rate at the transaction date. Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated using the exchange rate at the balance sheet date. Exchange differences that arise between the rate at the transaction date and the one in effect at the payment date, or the rate at the balance sheet date are recognised in the income statement as financial income or financial expenses. Property, plant and equipment and other non-monetary assets that have been purchased in foreign currencies are translated using historical rates.*

### ***Income statement***

#### ***Revenue***

*Revenue from the sale of services is recognised in the income statement when delivery is made to the buyer. Revenue is recognised net of VAT, duties and sales discounts and is measured at fair value of the consideration fixed.*

#### ***Other external expenses***

*Other external expenses include expenses relating to the Entity's ordinary activities, including administrative costs, etc. This item also includes write-downs of receivables recognised in current assets.*



## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Accounting policies

### *Amortisation, depreciation and impairment losses*

*Depreciation and impairment losses relating to property, plant and equipment comprise depreciation and impairment losses for the financial year, calculated on the basis of the residual values and useful lives of the individual assets and impairment testing as well as gains and losses from the sale of property, plant and equipment.*

### *Other financial income*

*Other financial income comprises interest income, including interest income on receivables from group enterprises, net capital gains payables and foreign currency transactions, amortisation of financial assets as well as tax relief under the Danish Tax Prepayment Scheme etc.*

### *Financial expenses from group enterprises*

*Financial expenses from group enterprises comprise interest expenses etc from payables to group enterprises.*

### *Other financial expenses*

*Other financial expenses comprise interest expenses, including interest expenses on payables to group enterprises, net capital losses on payables and foreign currency transactions, amortisation of financial liabilities as well as tax surcharge under the Danish Tax Prepayment Scheme etc.*

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til kostpris, med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstider:

Investeringsjendomme 30-50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Accounting policies

### Income taxes

*Tax for the year, which consists of current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the income statement by the portion attributable to the profit for the year and recognised directly in equity by the portion attributable to entries directly in equity.*

### Balance sheet

#### Investment properties

*Investment properties are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Land is not depreciated.*

*Cost comprises the acquisition price, costs directly attributable to the acquisition and preparation costs of the asset until the time when it is ready to be put into operation.*

*The basis of depreciation is cost less estimated residual value after the end of useful life. Straight-line depreciation is made on the basis of the following estimated useful lives of the assets:*

*Investment properties 30-50 years*

*Property, plant and equipment are written down to the lower of recoverable amount and carrying amount.*

#### Receivables

*Receivables are measured at amortised cost, usually equalling nominal value less write-downs for bad and doubtful debts.*

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

## Accounting policies

### Cash

*Cash comprises cash in hand and bank deposits.*

### Deferred tax

*Deferred tax is recognised on all temporary differences between the carrying amount and tax-based value of assets and liabilities, for which the tax-based value of assets is calculated based on the planned use of each asset.*

*Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carryforwards, are recognised in the balance sheet at their estimated realisable value, either as a set-off against deferred tax liabilities or as net tax assets.*

### Mortgage debt

*At the time of borrowing, mortgage debt to mortgage credit institutions is measured at cost which corresponds to the proceeds received less transaction costs incurred. Mortgage debt is subsequently measured at amortised cost. This means that the difference between the proceeds at the time of borrowing and the nominal repayable amount of the loan is recognised in the income statement as a financial expense over the term of the loan applying the effective interest method.*

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

## ***Accounting policies***

### ***Other financial liabilities***

*Other financial liabilities are measured at amortised cost, which usually corresponds to nominal value.*

### ***Prepayments received from customers***

*Prepayments received from customers comprise amounts received from customers prior to delivery of the goods agreed or completion of the service agreed.*

## Resultatopgørelse for 2015

*Income statement for 2015*

	Note	2015	2014
	<i>Notes</i>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		11.458.952	11.227.163
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-1.466.722	-1.542.922
<b>Bruttoresultat</b> <i>Gross profit/loss</i>		<b>9.992.230</b>	<b>9.684.241</b>
Af- og nedskrivninger <i>Amortisation, depreciation and impairment losses</i>		-2.722.968	-2.721.832
<b>Driftsresultat</b> <i>Operating profit/loss</i>		<b>7.269.262</b>	<b>6.962.409</b>
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>		2	331
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder <i>Financial expenses from group enterprises</i>		-2.888.500	-2.871.000
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>		-1.968.327	-1.927.885
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b> <i>Profit/loss from ordinary activities before tax</i>		<b>2.412.437</b>	<b>2.163.855</b>
Skat af ordinært resultat <i>Tax on profit/loss from ordinary activities</i>	1	-420.217	-519.667
<b>Årets resultat</b> <i>Profit/loss for the year</i>		<b>1.992.220</b>	<b>1.644.188</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of profit/loss</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		1.992.220	1.644.188
		<b>1.992.220</b>	<b>1.644.188</b>

**Balance pr. 31.12.2015***Balance sheet at 31.12.2015*

	<b>Note</b> <i>Notes</i>	<b>2015</b> <b>DKK</b>	<b>2014</b> <b>DKK</b>
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		205.251.128	207.974.096
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	2	<b>205.251.128</b>	<b>207.974.096</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>205.251.128</b>	<b>207.974.096</b>
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		0	393.707
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>0</b>	<b>393.707</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash</i>		<b>18.058.339</b>	<b>12.424.210</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>18.058.339</b>	<b>12.817.917</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>223.309.467</b>	<b>220.792.013</b>

**Balance pr. 31.12.2015***Balance sheet at 31.12.2015*

	<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<i>Notes</i>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>		49.430.000	49.430.000
Overført overskud eller underskud <i>Retained earnings</i>		11.408.687	6.448.327
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		<b>60.838.687</b>	<b>55.878.327</b>
Udskudt skat <i>Deferred tax</i>		1.467.774	1.043.520
<b>Hensatte forpligtelser</b> <i>Provisions</i>		<b>1.467.774</b>	<b>1.043.520</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>		99.202.500	99.185.000
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		58.000.000	58.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Non-current liabilities other than provisions</i>	3	<b>157.202.500</b>	<b>157.185.000</b>

**Balance pr. 31.12.2015***Balance sheet at 31.12.2015*

	<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<i>Notes</i>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		1.113.011	1.090.899
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		144.713	148.257
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse <i>Payables to shareholders and management</i>		1.505.596	4.473.736
Anden gæld <i>Other payables</i>		1.037.186	972.274
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Current liabilities other than provisions</i>		<b><u>3.800.506</u></b>	<b><u>6.685.166</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b> <i>Liabilities other than provisions</i>		 <b><u>161.003.006</u></b>	 <b><u>163.870.166</u></b>
 <b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>		 <b><u>223.309.467</u></b>	 <b><u>220.792.013</u></b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Assets charged and collateral</i>	4		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse <i>Related parties with control</i>	5		
Hovedaktivitet <i>Main activity</i>	6		



**Egenkapitalopgørelse for 2015***Statement of changes in equity for 2015*

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført over- skud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<i>Contributed capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Egenkapital primo <i>Equity beginning of year</i>	49.430.000	6.448.327	55.878.327
Øvrige egenkapitalposter <i>Other entries on equity</i>	0	2.968.140	2.968.140
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>	0	1.992.220	1.992.220
<b>Egenkapital ultimo</b> <i>Equity end of year</i>	<b>49.430.000</b>	<b>11.408.687</b>	<b>60.838.687</b>

Selskabet har på den ordinære generalforsamling 28. maj 2014 besluttet udlodning på 4.539.699 kr. Det udloddede beløb er ikke udbetalt til aktionæren endnu. Bortset fra betalt udbytteskat henstod beløbet som gæld pr. 31.12.2014.

*At the Annual General Meeting on 28 May 2014, the Company decided upon a distribution of DKK 4,539,699. The distributed amount has not yet been paid to the shareholder. Aside from paid dividend tax, the amount remained stated as debt at 31 December 2014.*

I 2014 har selskabet ansøgt om omgørelse af udlodningen af de 2.968.140 kr., således at denne udlodning anses for ikke at have fundet sted. SKAT har i 2015 tilladt omgørelse som ansøgt. I årsrapporten for 2015 er de 2.968.140 kr. blevet flyttet fra regnskabsposten "Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse" til "Overført overskud eller underskud".

*In 2014, the Company applied for reversal of the distribution of DKK 2,968,140 in a way that would consider the distribution to be non-occurring. In 2015, the Danish tax authorities have permitted the reversal applied for. In the 2015 annual report, DKK 2,968,140 has been transferred from financial statement item "Payables to shareholders and Management" to the item "Retained earnings".*

**Noter**

Notes

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
<i>1. Tax on profit/loss from ordinary activities</i>		
Ændring af udskudt skat	566.922	530.144
<i>Change in deferred tax</i>		
Regulering vedrørende tidligere år	-4.037	0
<i>Adjustment relating to previous years</i>		
Effekt af ændrede skattesatser	-142.668	-10.477
<i>Effect of changed tax rates</i>		
	<b>420.217</b>	<b>519.667</b>
		<b>Investerings- ejendomme</b>
		<i>Investment properties</i>
		<b>DKK</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
<i>2. Property, plant and equipment</i>		
Kostpris primo		213.664.068
<i>Cost beginning of year</i>		
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>213.664.068</b>
<i>Cost end of year</i>		
Af- og nedskrivninger primo		-5.689.972
<i>Depreciation and impairment losses beginning of year</i>		
Årets afskrivninger		-2.722.968
<i>Depreciation for the year</i>		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>-8.412.940</b>
<i>Depreciation and impairment losses end of year</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>205.251.128</b>
<i>Carrying amount end of year</i>		

## Noter

Notes

	<b>Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years DKK</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
<i>3. Non-current liabilities other than provisions</i>	
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	99.202.500
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	58.000.000
	<b>157.202.500</b>

Gælden til PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH skal tilbagebetales senest 27. november 2022. Tilbagebetalinger før udløb – helt eller delvist – kan kun ske ved kapitalforhøjelse.

*Payables to PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH must be repaid on 27 November 2022 at latest. Repayments – in full or partially – prior to maturity are only allowed by way of capital increase of the share capital.*

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

*4. Assets charged and collateral*

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Derudover er der i ejendommen tinglyst pantebrev og afgiftpantebrev på nom. 120.503 t.kr. Ejerpantebrev på 60.000 t.kr. er i selskabets behold.

*Mortgage debt is secured by way of mortgage on properties. In addition, a mortgage registered to the mortgagor has been entered in the Land Register concerning the property of DKK 220,003 thousand nominal. The mortgage registered to the mortgagor is in the custody of the Company.*

## 5. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

*5. Related parties with control*

PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamborg, Tyskland ejer alle aktier i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

*PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, Germany wholly owns the shares of the Entity and thus has control over the Entity.*

## 6. Hovedaktivitet

*6. Main activity*

Selskabet ejer og driver ejendommen Købmagergade 11, 1150 København (Danmark) og udøver dermed forbundne aktiviteter.

*The Company owns and manages the property Købmagergade 11, 1150 Copenhagen (Denmark), and conducts activities associated therewith.*