

DK Real Estate Holding II K/S

Jægersborg Alle 1A, 2920 Charlottenlund
CVR-nr. / CVR no. 35 03 68 06

Årsrapport for 2015 **Annual report for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.05.16

Klaus Landstrøm
Dirigent

Virksomhedsoplysninger m.v. Company information etc.	3
Ledelsespåtegning Statement of the Board of directors on the annual report	4
Den uafhængige revisors erklæringer Independent auditor's reports	5 - 6
Ledelsesberetning Management's review	7
Resultatopgørelse Income statement	8
Balance Balance sheet	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis Accounting policies	11 - 15
Noter Notes	16 - 18

Virksomheden

The company

DK Real Estate Holding II K/S
Jægersborg Alle 1A
2920 Charlottenlund
Hjemsted / Registered office: Gentofte
CVR-nr. / reg. no.: 35 03 68 06

Bestyrelse

Board of Directors

Khaldoun R Tabari, formand / chairman

Revision

Auditors

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning Statement of the Board of directors on the annual report

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for DK Real Estate Holding II K/S.

The Board of Directors has on this day considered and adopted the annual report for the financial year 01.01.15 - 31.12.15 for DK Real Estate Holding II K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

In my opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities, financial position and results.

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

I believe that the management's review gives a true and fair review of the matters dealt with in the review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The annual report is submitted for adoption by the general meeting.

Charlottenlund, den 9. maj 2016
Charlottenlund, May 9, 2016

Bestyrelsen Board of Directors

Khaldoun R Tabari
Formand / Chairman

Til ejeren i DK Real Estate Holding II K/S**To the capital owner of DK Real Estate Holding II K/S****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for DK Real Estate Holding II K/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 årsregns-

REPORT ON FINANCIAL STATEMENTS

We have audited the financial statements of DK Real Estate Holding II K/S for the financial year 01.01.15 - 31.12.15, which comprise the income statement, balance sheet, accounting policies and notes. The financial statements are prepared in accordance with Danish Financial Statements Act.

Management's responsibility for the financial statements

The Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act. Furthermore the Management is responsible for the internal control as the 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 that 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 company's prepa-

skab, 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.

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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 9. maj 2016

Copenhagen, May 9, 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. / CVR no. 32 89 54 68

Thomas Nislev
Statsaut. revisor
State Authorized Public Accountant

ration 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 the Management, as well as 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 opinion.

Our audit has not resulted in any qualifications.

Opinion

In our opinion the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31.12.15 and of the results of the company's operations for the financial year 01.01.15 - 31.12.15 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

STATEMENT ON THE MANAGEMENT'S REVIEW

Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the Management's review. We have not performed any further procedures in addition to the audit of the financial statements. On this basis, it is our opinion that the information provided in the Management's review is consistent with the financial statements.

Hovedaktiviteter

Ifølge vedtægterne er selskabets formål at udvikle fast ejendom og udøve virksomhed i forbindelse hermed og at investere i virksomheder, der udvikler fast ejendom og beslægtede forretningsområder. Virksomheden besidder i overensstemmelse hermed et datterselskab K/S Engholmene, som igen har investeret i en erhvervsejendom på havnefronten i København, som for tiden anvendes til udlejning til butikformål.

Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på t.DKK 15.

Egenkapitalen kapital i selskabet udgør 31.12. 2015, t.DKK 79.975.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter afslutningen af regnskabsåret er der ingen begivenheder der har haft nogen indvirkning på årsrapporten eller væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

Main activities

According to the articles of association the objective of the company is to develop real estate and to do business related hereto and to invest as a holding company in companies developing real estate and related businesses. The company has in the financial year in compliance with this objective held a subsidiary called K/S Engholmene, which is developing a property on the harbour front of Copenhagen

Development in the company's financial activities and affairs

The income statement for the period 01.01.15 - 31.12.15 shows a loss of t.DKK 15.

The shareholders' equity capital of the company amounts as of 31.12. 2015 to t.DKK 79,975,

Important events occurring after the end of the financial year

After the end of the accounting year, no events have occurred which could have any impact on the annual report or materially affect the company's financial position.

Resultatopgørelse

Income statement

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttotab Gross loss	-15.330	-8.124
Andre finansielle indtægter Other financial income	0	7
Årets resultat Profit/loss for the year	-15.330	-8.117
 Forslag til resultatdisponering Proposed appropriation account		
Overført resultat Retained earnings	-15.330	-8.117
I alt Total	-15.330	-8.117

AKTIVER ASSETS		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
1	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises	80.008.001	80.008.001
	Finansielle anlægsaktiver i alt Total investments	80.008.001	80.008.001
	Anlægsaktiver i alt Total non-current assets	80.008.001	80.008.001
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	6.089	6.089
	Tilgodehavender i alt Total receivables	6.089	6.089
	Omsætningsaktiver i alt Total current assets	6.089	6.089
	Aktiver i alt Total assets	80.014.090	80.014.090

PASSIVER EQUITY AND LIABILITIES		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Virksomhedskapital Share capital	10.000	10.000
	Overkurs ved emission Share premium	79.990.000	79.990.000
	Overført resultat Retained earnings	-24.865	-9.535
2	Egenkapital i alt Total equity	79.975.135	79.990.465
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	8.125	7.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables group enterprises	30.830	16.125
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt Total short-term payables	38.955	23.625
	Gældsforpligtelser i alt Total payables	38.955	23.625
	Passiver i alt Total equity and liabilities	80.014.090	80.014.090
3	Eventualforpligtelser Contingent liabilities		
4	Sikkerhedsstillelser Security provided		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

GENERAL

The annual report has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for reporting class B enterprises.

The accounting policies have been applied consistently with previous years.

Basis of recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including depreciation, amortisation, impairment losses and write-downs, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the company and the value of such assets can be measured reliably. Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from the company and the value of such liabilities can be measured reliably. On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost applying a constant effective rate of interest over the term of the assets and liabilities. Amortised cost is determined as original cost less any principal repayments and less/plus accumulated amortisation of the difference between cost and nominal value.

On recognition and measurement, account is taken of foreseeable losses and risks arising before the time at which the annual report is presented and proving or disproving matters arising on or before the balance sheet date.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Udbytte fra kapitalandele, der indregnes til kostpris, indtægtsføres i modervirksomheden i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skatter

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

FOREIGN CURRENCY

The annual report is presented in Danish kroner.

INCOME STATEMENT**Gross loss**

Gross loss comprises other external costs.

Other external expenses

Other external expenses comprise distribution, selling, advertising and administration costs as well as costs of premises, bad debts and operating leases.

Net financials

Interest income and interest expenses, foreign currency translation adjustments as well as realised and unrealised capital gains and losses on securities are recognised under net financials.

Amortisation of capital losses and loan costs relating to financial assets and liabilities is recognised on an ongoing basis as financial expenses and financial income, respectively.

Dividend from equity investments recognised at cost is recognised as income in the parent in the financial year in which the dividend is declared.

Tax

The company is not an independent tax entity. Tax has therefore not been recognised in the annual report, as current and deferred tax is payable by the limited partners and the general partner.

BALANCE**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

BALANCE SHEET**Investments**

Equity investments in subsidiaries are measured in the balance sheet at cost less any depreciation.

Equity investments in subsidiaries with a negative carrying amount are measured at DKK 0. Any receivables from such enterprises are impaired to the extent that such receivables are irrecoverable. If the parent has a legal or constructive obligation to cover a deficit which exceeds the receivable, the remaining amount is recognised under provisions.

Newly acquired or newly founded enterprises are recognised in the consolidated financial statements as from the date of acquisition and the date of foundation, respectively. The date of acquisition is the date at which control of the enterprise is obtained. Divested or discontinued enterprises are recognised until the time of divestment or discontinuation. The date of discontinuation is the date at which control of the enterprise passes to a third party.

Gains or losses on the divestment of associates are determined as the difference between the consideration and the carrying amount of net assets at the time of divestment, including non-amortised goodwill, as well as the expected costs of divestment or discontinuation. Gains and losses are recognised in the income from equity investments.

New enterprises are recognised in accordance with the purchase method, according to which the identifiable assets and liabilities of the newly acquired enterprises are recognised at fair value at the time of acquisition. A provision is made to cover expenses incidental to decided and announced restructuring in the acquired enterprise in connection with the acquisition. The tax effect of the reassessments made is taken into account.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og afskrives lineært over 5 år på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udlodning for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

The goodwill (positive difference) determined at the time of acquisition is recognised under equity investments in associates and amortised over 5 years according to the straightline method based on an individual assessment of the useful life of the asset.

Impairment of assets

The carrying amount of non-current assets which are not measured at fair value is assessed annually for indications of impairment over and above what is reflected in depreciation/amortisation.

If there are indications of impairment, an impairment test is conducted of individual assets or groups of assets. The assets or groups of assets are impaired to the lower of recoverable amount and carrying amount.

The higher of net selling price and value in use is used as the recoverable amount. The value in use is determined as the present value of expected net cash flows from the use of the asset or group of assets as well as expected net cash flows from the sale of the asset or group of assets after the expiry of their useful lives.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value, less write-downs for bad debts.

Write-downs for bad debts are determined on the basis of an assessment of the individual receivables.

Equity

The proposed dividend for the financial year is recognised as a special item under equity.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Liabilities

Current liabilities are measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value of the liability.

1. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK Figures in DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises
Kostpris pr. 31.12.14 Cost as at 31.12.14	80.008.001
Kostpris pr. 31.12.15 Cost as at 31.12.15	80.008.001
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15 Carrying amount as at 31.12.15	80.008.001
Navn Name	Ejerandel Ownership interest
Tilknyttede virksomheder: Group enterprises:	
K/S Engholmene, Gentofte	100%

2. Egenkapital
Equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Virksomheds- kapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium	Overført resultat Retained earnings
-------------------------------	--	---	--

*Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14**Statement of changes in equity for the period 01.01.14 - 31.12.14*

Saldo pr. 01.01.14 Balance as at 01.01.14	10.000	79.990.000	-1.418
Forslag til resultatdisponering Proposed distribution of net profit	0	0	-8.117
Saldo pr. 31.12.14 Balance as at 31.12.14	10.000	79.990.000	-9.535

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15**Statement of changes in equity for the period 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15 Balance as at 01.01.15	10.000	79.990.000	-9.535
Forslag til resultatdisponering Proposed distribution of net profit	0	0	-15.330
Saldo pr. 31.12.15 Balance as at 31.12.15	10.000	79.990.000	-24.865

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.
There have been no changes in share capital during the four preceding financial years.

3. Eventualforpligtelser
Contingent liabilities

Selskabet er af de danske skattemyndigheder (Skat) blevet bedt om at betale 26,7 mio i kildeskat og renter vedrørende ejerskiftet i 2013.

Selskabet ser denne påstand som uden grund, og har anket afgørelsen , og forventer at påstanden vil blive afvist, når klagen er blevet gennemgået af skattemyndighederne i landsskatteretten.

The Company has by the Danish Tax Authorities (Skat) been asked to pay 26,7 m DKK in withholding taxes and interest regarding the change of ownership of the company in the year 2013.

The Company sees this claim as ungrounded, and has appealed the decision, and expects the claim to be fully withdrawn, when the appeal has been treated by the Tax Authorities in the tax appeal court.

4. Sikkerhedsstillelser

Security provided

Selskabets kapitalinteresse i datterselskabet er pantsat til en ekstern part som sikkerhed for et lån på DKK 218 mio ydet af den eksterne part i datterselskaber.

The company's capital interest in a subsidiary is pledged to an external party as security for a loan of DKK 218 mill granted by the external party to the subsidiary.