

Baker Street ApS
CVR-nr. 35531963
Central Business Registration No 35531963
c/o Nectar Asset Management,
Philip Heymans Alle 3, 1
2900 Hellerup

Årsrapport 2015
Annual report 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016
The Annual General Meeting adopted the annual report on 31.05.2016

Dirigent
Chairman of the General Meeting

Navn: Peer Thomas Borg
Name:

Indholdsfortegnelse

Contents

	<u>Side</u> <u>Page</u>
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
Ledelsesberetning / <i>Management commentary</i>	5
Anvendt regnskabspraksis / <i>Accounting policies</i>	6
Resultatopgørelse for 2015 / <i>Income statement for 2015</i>	10
Balance pr. 31.12.2015 / <i>Balance sheet at 31.12.2015</i>	11
Egenkapitalopgørelse for 2015 / <i>Statement of changes in equity for 2015</i>	13
Noter / <i>Notes</i>	14

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

Baker Street ApS
c/o Nectar Asset Management Philip Heymans Alle 3,
1
2900 Hellerup

CVR-nr.: 35531963

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

David Alan Caird
Peer Thomas Borg

Direktion

Peer Thomas Borg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Entity details

Entity

*Baker Street ApS
c/o Nectar Asset Management Philip Heymans
Alle 3, 1
2900 Hellerup*

Central Business Registration No: 35531963

Registered in: Gentofte

Financial year: 01.01.2015 - 31.12.2015

Board of Directors

*David Alan Caird
Peer Thomas Borg*

Executive Board

Peer Thomas Borg

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 Baker Street 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31.05.2016
Hellerup, 31.05.2016

Direktion
Executive Board

Peer Thomas Borg

Bestyrelse
Board of Directors

David Alan Caird

Peer Thomas Borg

Statement by Management on the annual report

The Board of Directors and the Executive Board have today considered and approved the annual report of Baker Street 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 believe that the management commentary contains a fair review of the affairs and conditions referred to therein.

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

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Baker Street ApS Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Baker Street 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Independent auditor's reports

To the owners of Baker Street ApS Report on extended review of the financial statements

We have performed an extended review of the financial statements of Baker Street ApS for the financial year 1 January to 31 December 2015. The financial statements, which comprise the accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, 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. We conducted our extended review in accordance with the assurance engagement standard for small enterprises as issued by the Danish Business Authority and the standard on extended review of financial statements prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act as issued by FSR - Danish Auditors.

This requires that we comply with the Danish Public Accountants Act and the ethical rules of FSR – Danish Auditors and plan and perform procedures to obtain limited assurance about our opinion on the financial statements and that we perform specifically required supplementary procedures for the purpose of obtaining additional assurance about our opinion.

An extended review consists of making inquiries, primarily of management and, if appropriate, of other entity personnel, performing analytical procedures and the specifically required supplementary procedures as well as evaluating the evidence obtained.

Den uafhængige revisors erklæring

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 31.05.2016
Copenhagen, 31.05.2016

Deloitte

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

Ferass Hamade
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Independent auditor's reports

The procedures performed in an extended review are less in scope than in an audit, and accordingly we do not express an audit opinion on the financial statements.

The extended review has not resulted in any qualification.

Opinion

Based on our extended review, 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 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Statement on the management commentary

Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the management commentary. We have not performed any further procedures in addition to the extended review of the financial statements.

On this basis, it is our opinion that the information provided in the management commentary is consistent with the financial statements.

Ledelsesberetning

Management commentary

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består primært af udlejning af lejemål samt relevant aktivitet forbundet med investeringsejendom.

Primary activities

The Company's primary activity comprises rental of premises as well as relevant activities related to investment property.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 397 t.kr. Resultatet er i overensstemmelse med ledelsens forventninger og årets skyldes transaktionsomkostninger relateret til køb af selskabets investeringsejendom. For 2016 forventes et positivt resultat.

Development in activities and finances

The profit/loss for 2015, shows a loss of DKK 397k. The result is as expected from Management and the loss relates to transactioncost of the purchase of investment property. For 2016 a positive result is expected.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Events after the balance sheet date

No events have occurred after the balance sheet date to this date which would influence the evaluation of this annual report.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

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 salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Accounting policies

Income statement

Gross profit or loss

Gross profit or loss comprises revenue, changes in inventories of finished goods and work in progress, own work capitalised, other operating income, cost of raw materials and consumables and external expenses.

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 marketing costs, etc. This item also includes write-downs of receivables recognised in current assets.

Other financial expenses

Other financial expenses comprise interest expenses.

Balance sheet

Investment properties

On initial recognition, investment properties are measured at cost consisting of the acquisition price of the properties plus any directly related acquisition costs.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Accounting policies

After initial recognition, the properties are measured at fair value which represents the amount at which the individual property may be sold to an independent buyer. The fair value of the properties is revalued annually based on value in use calculations for expected cash flows from the individual investment properties. When calculating values in use, a discount factor that reflects the current yield requirements on comparable properties is used. Fair value adjustments for the financial year are recognised in the income statement.

Receivables

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

Cash

Cash comprises cash in hand and bank deposits.

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.

Other financial liabilities

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

Anvendt regnskabspraksis**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Accounting policies***Deferred income***

Deferred income comprises received income for recognition in subsequent financial years. Deferred income is measured at cost.

Resultatopgørelse for 2015

Income statement for 2015

	Note	2015	2014
	<i>Notes</i>	<u>DKK</u>	<u>DKK '000</u>
Bruttotab		(129.865)	0
<i>Gross loss</i>			
Andre finansielle omkostninger		(266.933)	0
<i>Other financial expenses</i>			
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		<u>(396.798)</u>	<u>0</u>
<i>Profit/loss from ordinary activities before tax</i>			
Årets resultat		<u><u>(396.798)</u></u>	<u><u>0</u></u>
<i>Profit/loss for the year</i>			
Forslag til resultatdisponering			
<i>Proposed distribution of profit/loss</i>			
Overført resultat		(396.798)	0
<i>Retained earnings</i>			
		<u>(396.798)</u>	<u>0</u>

Balance pr. 31.12.2015*Balance sheet at 31.12.2015*

	Note	2015	2014
	<i>Notes</i>	DKK	DKK '000
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		20.395.000	0
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	1	20.395.000	0
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		20.395.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		50.034	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder <i>Receivables from associates</i>		0	80
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		8.145	0
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		58.179	80
Likvide beholdninger <i>Cash</i>		971.452	0
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		1.029.631	80
Aktiver <i>Assets</i>		21.424.631	80

Balance pr. 31.12.2015*Balance sheet at 31.12.2015*

	Note	2015	2014
	<i>Notes</i>	DKK	DKK '000
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	2	80.000	80
Overført overskud eller underskud <i>Retained earnings</i>		(396.798)	0
Egenkapital <i>Equity</i>		(316.798)	80
Ansvarlig lånekapital <i>Subordinate loan capital</i>		4.898.166	0
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>		16.341.000	0
Langfristede gældsforpligtelser <i>Non-current liabilities other than provisions</i>	3	21.239.166	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		97.611	0
Anden gæld <i>Other payables</i>		330.467	0
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		74.185	0
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities other than provisions</i>		502.263	0
Gældsforpligtelser <i>Liabilities other than provisions</i>		21.741.429	0
Passiver <i>Equity and liabilities</i>		21.424.631	80
Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i>	4		

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

	Virksomheds- kapital	Overført over- skud eller underskud	I alt
	<i>Contributed capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital primo <i>Equity beginning of year</i>	80.000	0	80.000
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>	0	(396.798)	(396.798)
Egenkapital ultimo <i>Equity end of year</i>	80.000	(396.798)	(316.798)

Noter

Notes

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i> DKK
1. Materielle anlægsaktiver <i>1. Property, plant and equipment</i>	
Tilgange <i>Additions</i>	20.395.000
Kostpris ultimo <i>Cost end of year</i>	20.395.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo <i>Carrying amount end of year</i>	20.395.000

Den indregnede værdi på ejendomme er baseret på ekstern vurdering i form af ejendomsmægler.

Den eksterne vurdering er understøttet med fastlagte afkastkrav i forhold til det generelle marked.

The recognised value of investment properties is based on an external assessment from a real estate agent.

The external assessment is supported by a predefined return on investment ratios, compared to the market in general.

	Antal <i>Number</i>	Pålydende værdi <i>Par value</i> DKK	Nominal værdi <i>Nominal value</i> DKK
2. Virksomhedskapital <i>2. Contributed capital</i>			
Ordinære aktier <i>Ordinary shares</i>	80	1.000,00	80.000
	80		80.000

	Restgæld efter 5 år <i>Outstanding debt after 5 years</i> DKK
3. Langfristede gældsforpligtelser <i>3. Non-current liabilities other than provisions</i>	
Ansvarlig lånekapital <i>Subordinate loan capital</i>	4.898.166
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	16.341.000
	21.239.166

Noter

Notes

4. Eventualforpligtelser

4. Contingent liabilities

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme for nominelt 16,3 mio. kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 20,4 mio. kr.

Mortgage debt is secured by mortgages on properties for a nominal value of DKK 16.3 million.

The recognised value of mortgaged properties is DKK 20.4 million.