
Amaliegade 12 ApS

c/o Thylander Gruppen A/S, Store Strandstræde 19,
1. th., DK-1255 København K

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2016

Annual Report for 1 January - 31 December 2016

CVR-nr. 36 47 06 07

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8 /6 2017

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 8 /6 2017*

Carsten Viggo Bæk
Dirigent
Chairman



pwc

Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning

Management's Statement

1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Practitioner's Statement on Compilation of Financial Statements

2

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabsoplysninger

Company Information

4

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

5

Balance 31. december 2016

Balance 31. december 2016

6

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8

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

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Amaliegade 12 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min 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.

København, den 8. juni 2017
Copenhagen, 8 June 2017

Direktion
Executive Board

Carsten Viggo Bæk

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Amaliegade 12 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act. The Company complies with the exemption provisions governing the omission to have its Financial Statements audited.

In my 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.

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

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.
The Annual General Meeting has decided that the Financial Statements for next year are not to be subject to any audit.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Practitioner's Statement on Compilation of Financial Statements

Til ledelsen i Amaliegade 12 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Amaliegade 12 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

To the Management of Amaliegade 12 ApS

We have compiled the Financial Statements of Amaliegade 12 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016 on the basis of the Enterprise's accounting records and other information you have provided.

The Financial Statements comprise income statement, balance sheet and notes, including a summary of significant accounting policies.

We performed our work in accordance with ISRS 4410, Engagements to Compile Financial Information.

Based on our professional expertise, we have assisted you with the preparation and presentation of the Financial Statements in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have complied with relevant provisions of the Danish Act on Approved Auditors and Audit Firms and FSR – Danish Auditors' Code of Ethics, including the principles of integrity, objectivity, professional competence and due care.

The Financial Statements and the accuracy and completeness of the information forming the basis of the compilation of the Financial Statements are your responsibility.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab *Practitioner's Statement on Compilation of Financial Statements*

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

As an engagement to compile financial information is not an assurance engagement, we are under no duty to verify the accuracy or completeness of the information you provided to us to compile the Financial Statements. Accordingly, we express no audit opinion or review opinion as to whether the Financial Statements have been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Hellerup, den 8. juni 2017

Hellerup, 8 June 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

Amaliegade 12 ApS
c/o Thylander Gruppen A/S
Store Strandstræde 19, 1. th.
DK-1255 København K

CVR-nr.: 36 47 06 07
CVR No:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December
Hjemstedskommune: København
Municipality of reg. office: Copenhagen

Direktion
Executive Board

Carsten Viggo Bæk

Revisor
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste <i>Gross profit/loss</i>		14.511.945	7.663.010
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		295.306	295.306
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	2	-14.906.575	-2.909.190
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		-99.324	5.049.126
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	3	-44.027	-1.046.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		-143.351	4.003.126

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-143.351	4.003.126
		-143.351	4.003.126

Balance 31. december 2016

Balance 31. december 2016

Aktiver

Assets

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		85.000.000	70.000.000
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	4	85.000.000	70.000.000
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		85.000.000	70.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		58.573	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		0	53.694
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		38.891	41.516
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		97.464	95.210
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		26.507.642	28.645.424
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		26.605.106	28.740.634
Aktiver <i>Assets</i>		111.605.106	98.740.634

Balance 31. december 2016

Balance 31. december 2016

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		50.000	50.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		3.859.776	4.003.126
Egenkapital Equity	5	3.909.776	4.053.126
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		1.090.027	1.046.000
Hensatte forpligtelser Provisions		1.090.027	1.046.000
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		55.902.710	56.198.016
Ansvarligt lån tilknyttede virksomheder <i>Subordinated payables to group enterprises</i>		49.060.255	37.084.000
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	6	104.962.965	93.282.016
Modtagne forudbetalinger fra lejere <i>Prepayments received from tenants</i>		230.173	230.173
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		114.493	97.611
Anden gæld <i>Other payables</i>		1.297.672	31.708
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		1.642.338	359.492
Gældsforpligtelser Debt		106.605.303	93.641.508
Passiver Liabilities and equity		111.605.106	98.740.634
Væsentligste aktiviteter <i>Key activities</i>	1		
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 Væsentligste aktiviteter

Key activities

Selskabets formål er at erhverve, administrere, udvikle og udleje ejendomme beliggende i Danmark

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
2 Finansielle omkostninger		
<i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	463.698	0
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	2.930.320	2.909.190
<i>Other financial expenses</i>		
Valutakurstab	11.512.557	0
<i>Exchange loss</i>		
	<u>14.906.575</u>	<u>2.909.190</u>
3 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	0	0
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	44.027	1.046.000
<i>Deferred tax for the year</i>		
	<u>44.027</u>	<u>1.046.000</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

4 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar 2016 <i>Cost at 1 January 2016</i>	63.534.935
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	386.032
Kostpris 31. december 2016 <i>Cost at 31 December 2016</i>	<u>63.920.967</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016 <i>Value adjustments at 1 January 2016</i>	6.465.065
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	14.613.968
Værdireguleringer 31. december 2016 <i>Value adjustments at 31 December 2016</i>	<u>21.079.033</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 <i>Carrying amount at 31 December 2016</i>	<u>85.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er baseret på ledelsens vurdering i forbindelse med modtaget købstilbud.

Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by management based on received offer.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

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 2016 <i>Equity at 1 January 2016</i>	50.000	4.003.127	4.053.127
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-143.351	-143.351
Egenkapital 31. december 2016 <i>Equity at 31 December 2016</i>	50.000	3.859.776	3.909.776

Selskabskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.
The share capital consists of 50,000 shares of a nominal value of DKK 1. No shares carry any special rights.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.
There have been no changes in the share capital during the last 5 years.

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	2015
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	55.902.710	56.198.016
Langfristet del <i>Long-term part</i>	55.902.710	56.198.016
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	0	0
	55.902.710	56.198.016

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Long-term debt (continued)

	2016	2015
	DKK	DKK
Ansvarligt lån tilknyttede virksomheder		
<i>Subordinated payables to group enterprises</i>		
Mellem 1 og 5 år	49.060.255	37.084.000
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	49.060.255	37.084.000
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	49.060.255	37.084.000

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Pant og sikkerhedsstillelse

Charges and security

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

Investerings ejendom med en regnskabsmæssig værdi på	85.000.000	70.000.000
<i>Investment property with a carrying amount of</i>		
Likvide beholdninger med en regnskabsmæssig værdi på	26.500.000	26.500.000
<i>Cash with a carrying amount of</i>		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for Amaliegade 12 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

The Annual Report of Amaliegade 12 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 accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2016 are presented in DKK.

Recognition and measurement

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

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

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

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Omkostninger vedrørende investment property

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

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 materielle anlægsaktiver samt anden avance fra udlejning af lejemålene.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Income Statement

Gross profit/loss

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

Revenue

Net revenue consists of rental income recognized in the rental period.

Net revenue is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to the rent.

Costs related to investment property

Costs related to investment property comprise the yearly operating costs.

Other external expenses

Other external expenses include costs for administration, etc.

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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien af investerings ejendomme er vurderet af ledelsen baseret på modtaget uafhængigt købstilbud.

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.

Balance Sheet

Investment properties

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

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.

The fair value of investment properties has been assessed by management based on offer from independent buyer.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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.

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 udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

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 recognized as assets comprise prepaid costs.

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 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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

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

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 proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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

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.

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