
Amaliegade 12 ApS

c/o Thylander Gruppen A/S, Sundkrogsgade 7, DK-2100 København Ø

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2017

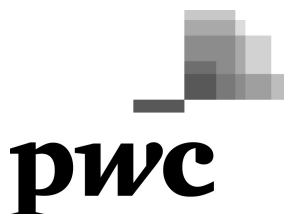
Annual Report for 1 January - 31 December 2017

CVR-nr. 36 47 06 07

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/6 2018

The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 28/6 2018

Carsten Viggo Bæk
Dirigent
Chairman



Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <u>Page</u>
Påtegninger <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab <i>Practitioner's Statement on Compilation of Financial Statements</i>	2
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	4
Årsregnskab <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	5
Balance 31. december 2017 <i>Balance Sheet 31 December</i>	6
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. juni 2018
Copenhagen, 28 June 2018

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 2017.

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 2017 of the Company and of the results of the Company operations for 2017.

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

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 2017 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 2017 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 28. juni 2018

Hellerup, 28 June 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne31489

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

Amaliegade 12 ApS
c/o Thylander Gruppen A/S
Sundkrogsgade 7
DK-2100 København Ø

CVR-nr.: 36 47 06 07
CVR No:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December
Stiftet: 17. december 2014
Incorporated: 17 December 2014
Regnskabsår: 3. regnskabsår
Financial year: 3rd financial year
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	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		1.627.681	-102.023
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of investment assets</i>		4.192.923	14.613.968
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		5.820.604	14.511.945
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		6.200.909	295.306
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-3.458.765	-14.906.575
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		8.562.748	-99.324
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	-1.883.805	-44.027
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		6.678.943	-143.351

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		6.678.943	-143.351
		6.678.943	-143.351

Balance 31. december 2017

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		94.000.000	85.000.000
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	5	94.000.000	85.000.000
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		94.000.000	85.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		49.414	58.573
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		41.894	38.891
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		91.308	97.464
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		21.057.758	26.507.642
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		21.149.066	26.605.106
Aktiver <i>Assets</i>		115.149.066	111.605.106

Balance 31. december 2017

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		50.000	50.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		10.538.719	3.859.776
Egenkapital Equity	6	10.588.719	3.909.776
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		2.973.832	1.090.027
Hensatte forpligtelser Provisions		2.973.832	1.090.027
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		55.607.404	55.902.710
Ansvarligt lån tilknyttede virksomheder <i>Subordinated payables to group enterprises</i>		43.613.434	49.060.255
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	7	99.220.838	104.962.965
Modtagne forudbetalinger fra lejere <i>Prepayments received from tenants</i>		230.173	230.173
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		928.123	114.493
Anden gæld <i>Other payables</i>		1.207.381	1.297.672
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		2.365.677	1.642.338
Gældsforpligtelser Debt		101.586.515	106.605.303
Passiver Liabilities and equity		115.149.066	111.605.106
Væsentligste aktiviteter <i>Key activities</i>	1		
Begivenheder efter balancedagen <i>Subsequent events</i>	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	8		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	9		

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.
The company's purpose is to acquire, manage, develop and rent out properties in Denmark.

2 Begivenheder efter balancedagen

Subsequent events

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

3 Finansielle omkostninger

Financial expenses

	2017 DKK	2016 DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	458.778	463.698
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	2.999.987	2.930.320
Valutakurstab <i>Exchange loss</i>	0	11.512.557
	3.458.765	14.906.575

4 Skat af årets resultat

Tax on profit/loss for the year

Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	0	0
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	1.883.805	44.027
	1.883.805	44.027

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	63.920.967
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	4.807.077
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>68.728.044</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	21.079.033
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	4.192.923
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>25.271.956</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>94.000.000</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 og indikationer fra uafhængig ejendomsmægler.

Investment properties are measured at fair value. The fair value is evaluated by management based on received offer and indications from independent valuar.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 Egenkapital

Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	3.859.776	3.909.776
<i>Equity at 1 January</i>			
Årets resultat	0	6.678.943	6.678.943
<i>Net profit/loss for the year</i>			
Egenkapital 31. december	50.000	10.538.719	10.588.719
<i>Equity at 31 December</i>			

7 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:

	2017	2016
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
<i>Mortgage loans</i>		
Mellem 1 og 5 år	55.607.404	55.902.710
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	55.607.404	55.902.710
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	55.607.404	55.902.710

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Long-term debt (continued)

	2017	2016
	DKK	DKK
Ansvarligt lån tilknyttede virksomheder		
<i>Subordinated payables to group enterprises</i>		
Mellem 1 og 5 år	43.613.434	49.060.255
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	43.613.434	49.060.255
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	43.613.434	49.060.255

8 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	94.000.000	85.000.000
<i>Investment property with a carrying amount of</i>		
Likvide beholdninger med en regnskabsmæssig værdi på	19.940.826	26.500.000
<i>Cash with a carrying amount of</i>		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for Amaliegade 12 ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 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 2017 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 2017 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

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive 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.

Bruttofortjeneste

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Income Statement

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.

Gross profit/loss

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

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and changes in deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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 investeringsejendomme er vurderet af ledelsen baseret på modtaget uafhængigt købstilbud og indikationer fra uafhængig ejendomsmægler.

Tilgodehavender

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

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 and indications from independent valuar.

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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

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

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

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