
KVBW PropCo DK ApS

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsgade
5, DK-1613 København V

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2016

Annual Report for 1 January - 31 December 2016

CVR-nr. 36 72 81 59

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 07/06 2017

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 07/06 2017*

Jonas Glyager Jensen
Dirigent
Chairman



Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2
Independent Auditor's Report

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabsoplysninger 6
Company Information

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 8
Balance Sheet 31 December

Egenkapitalopgørelse 10
Statement of Changes in Equity

Noter til årsregnskabet 11
Notes to the Financial Statements

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for KVBW PropCo DK ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores 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 7. juni 2017
København, 7 June 2017

Direktion

Executive Board

Jörg Heinz Homann
direktør
Executive Officer

Jonas Glyager Jensen
direktør
Executive Officer

Nicolai Arild Thorninger
direktør
Executive Officer

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

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i KVBW PropCo DK ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for KVBW PropCo DK ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

To the Shareholder of KVBW PropCo DK ApS

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of KVBW PropCo DK ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Management's responsibilities 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.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit 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.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længe kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Hellerup, den 7. juni 2017

Hellerup, 7 June 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Maj-Britt Nørskov Nannestad
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Martin Enderberg Lassen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet *The Company*

KVBW PropCo DK ApS
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
DK-1613 København V

CVR-nr.: 36 72 81 59
CVR No:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December
Stiftet: 29. april 2015
Incorporated: 29 April 2015
Regnskabsår: 2. regnskabsår
Financial year: 2nd financial year
Hjemstedskommune: København
Municipality of reg. office: Copenhagen

Direktion *Executive Board*

Jörg Heinz Homann
Jonas Glyager Jensen
Nicolai Arild Thorninger

Revision *Auditors*

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2016 12 mth. DKK	2015 8 mth. DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		6.258.862	3.672.680
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of investment assets</i>	2	4.300.000	-5.362.410
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		10.558.862	-1.689.730
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-4.524.150	-4.533.182
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		6.034.712	-6.222.912
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	-1.598.777	1.051.580
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		4.435.935	-5.171.332

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		4.435.935	-5.171.332
		4.435.935	-5.171.332

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	5	180.000.000	175.700.000
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>		180.000.000	175.700.000
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		180.000.000	175.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		633.748	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		475.501	706.758
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>		235.341	1.201.580
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		1.344.590	1.908.338
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		1.193.473	4.195.789
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		2.538.063	6.104.127
Aktiver <i>Assets</i>		182.538.063	181.804.127

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		12.050.000	12.050.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-735.398	-5.171.332
Egenkapital Equity		11.314.602	6.878.668
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		87.637.696	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		77.150.000	165.000.000
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	6	164.787.696	165.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		2.008.458	633.472
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	6	0	5.032.891
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		782.538	150.000
Anden gæld <i>Other payables</i>		2.639.263	3.083.519
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		1.005.506	1.025.577
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		6.435.765	9.925.459
Gældsforpligtelser Debt		171.223.461	174.925.459
Passiver Liabilities and equity		182.538.063	181.804.127
Hovedaktivitet <i>Main activity</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	8		

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	12.050.000	-4.009.729	8.040.271
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis <i>Net effect from change of accounting policy</i>	0	-1.161.604	-1.161.604
Korrigeret egenkapital 1. januar <i>Adjusted equity at 1 January</i>	12.050.000	-5.171.333	6.878.667
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	4.435.935	4.435.935
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	12.050.000	-735.398	11.314.602

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Hovedaktivitet

Main activity

Selskabets formål er:

a) direkte at erhverve, eje, besidde, administrere, bestyre/forvalte og sælge fast ejendom.
b) at erhverve, eje, besidde, administrere, bestyre/forvalte og sælge andele og medvirken i danske eller udenlandske virksomheder, hvis formål i henhold til deres vedtægter er følgende:

(i) at erhverve, eje, besidde, administrere, bestyre/forvalte og sælge fast ejendom (Ejendomsselskaber) og/eller
(ii) at erhverve, eje, besidde, administrere, bestyre/forvalte og sælge andele og medvirken i danske og udenlandske Ejendomsselskaber. Selskabet kan gennemføre transaktioner og forhold, hvis direkte eller indirekte formål er opnåelse af formålet med selskabet. Endvidere kan selskabet inden for sine formålsbestemmelser, på supplerende grundlag foretage følgende:

a.) sælge, eje, besidde og sælge alle former for aktiver, der er påkrævet for at administrere de ovenfor nævnte aktiver.

b.) Med henblik på cash management, kan selskabet investere i følgende likvide midler: bankdepoter pengemarkedsinstrumenter andele i investeringsfond værdipapirer Selskabet driver virksomhed som et ejendomsselskab, der overholder investeringsbegrænsningerne i henhold til tysk investeringslov. Selskabets formål er således begrænset til disse forhold, som Institutional Investment Partners er berettiget til at udføre på vegne af KVBW Immobilienspezialfonds.

The purpose of the company is:

a) to acquire, own, manage and sell real estate.

b) acquire, own, manage and sell shares and participation in Danish or foreign companies whose purposes according to their articles of association are as follows:

(i) acquire, own, hold, manage and sell real estate (Property companies) and / or

(ii) acquiring, owning, possessing, managing, and selling shares and participation in Danish and foreign property companies.

The Company may conduct transactions and relationships whose direct or indirect purpose is to achieve the purpose of the Company. In addition the Company may in its sole discretion, make the following:

a.) Sell, own and sell all other assets required to manage the above-mentioned assets;

b) for the purpose of cash management, the company can invest in the following liquid assets: bank deposits money market instruments shares in investment fund securities. The company operates as a real estate company that complies with investment restrictions under German investment law. The purpose of the company is thus limited to those circumstances, which Institutional Investment Partners are entitled to perform on behalf of the KVBW Immobilienspezialfonds.

2 Værdiregulering af investeringsaktiver

Value adjustments of investment assets

Værdireguleringer af investeringsaktiver
Value adjustments of investment properties

	2016 12 mth. DKK	2015 8 mth. DKK
	4.300.000	-5.362.410
	4.300.000	-5.362.410

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2016 12 mth. DKK	2015 8 mth. DKK
3 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	3.766.152	4.532.891
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	757.285	3
Kursreguleringer omkostninger <i>Exchange adjustments, expenses</i>	713	288
	4.524.150	4.533.182
4 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	632.538	150.000
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	966.239	-1.201.580
	1.598.777	-1.051.580

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>	181.062.410
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>181.062.410</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	-5.362.410
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	4.300.000
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>-1.062.410</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>180.000.000</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

The fair value of the properties has been calculated based on the following assumptions:

	2016
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør <i>The fair value of investment properties amounts to</i>	180.000.000
Stigning i markedsleje <i>Increase in market rent</i>	0,33%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne <i>Expected idle rent in % of rental income</i>	2,00%
Ændring i driftsomkostninger <i>Change in operating expenses</i>	10,61%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter <i>Maintenance costs in % of rental income</i>	6,05%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter <i>Administrative expenses in % of rental income</i>	3,50%
Afkastkrav <i>Rate of return</i>	5,49%

Måling af investeringsejendomme

Measurement of investment properties

	Salgsværdi	Afkastbaseret metode	Kostpris	I alt
	<i>Market value</i>	<i>Return-based model</i>	<i>Cost</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Værdi <i>Value</i>	0	180.000.000	0	180.000.000
Heraf har ekstern valuar vurderet <i>External assessor's valuation</i>	0	180.000.000	0	180.000.000

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensitivity in determination of fair value of investment properties

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,49%.

An individually determined required rate of return of 5,49% has been applied in the market value assessment at 31 December 2016.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings- ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
<i>Changes in average required rate of return</i>	-0.5 %	Base	0.5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,0	5,5	6,0
<i>Rate of return</i>			
Dagsværdi	198.036.000	180.000.000	164.975.000
<i>Fair value</i>			
Ændring i dagsværdi	18.036.000	0	-15.025.000
<i>Change in fair value</i>			

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

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		
Mortgage loans		
Efter 5 år	87.637.696	0
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	87.637.696	0
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	87.637.696	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Payables to group enterprises		
Efter 5 år	77.150.000	165.000.000
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	77.150.000	165.000.000
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	5.032.891
<i>Within 1 year</i>		
	77.150.000	170.032.891

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2016	2015
	DKK	DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
Pant og sikkerhedsstillelse		
<i>Charges and security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:</i>		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på <i>Land and buildings with a carrying amount of</i>	180.000.000	0

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Koncernselskaberne hæfter solidarisk for koncernens sambeskattede indkomst. Yderligere er koncernselskaberne solidarisk ansvarlige for kildeskatter i form af udbytteskat, skat af royalties betalinger samt skat af ikke indtjent indkomst. Eventuelle efterfølgende tilpasninger af selskabsskatter og kildeskatter kan øge selskabets passiver.

The group companies are jointly and severally liable for tax on the jointly taxed income of the Group. Moreover, the group companies are jointly and severally liable for Danish withholding taxes by way of dividend tax, tax on royalty payments and tax on unearned income. Any subsequent adjustments of corporation taxes and withholding taxes may increase the Company's liability

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for KVBW PropCo DK ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalgt af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme fra kostpris til dagsværdi. Der er foretaget tilpasning af egenkapitalen og sammenligningstallene. Årsregnskabet giver herefter et bedre retvisende billede af virksomhedens resultat og finansielle stilling.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har påvirket resultatopgørelsen positivt for året med DKK 8.473.594 (2015 DKK -1.161.604), forøget balancesummen pr. 31. december 2016 med DKK 8.473.594 (2015 DKK -1.161.604) og forøget egenkapitalen pr. 31. december 2016 med DKK 8.473.594 (2015 DKK -1.161.604).

The Annual Report of KVBW PropCo DK ApS for 2016 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The Financial Statements for 2016 are presented in DKK.

Changes in accounting policies

The company has in the financial year changed accounting practices of measurement of investment properties from cost less accumulated depreciation to fair value. The equity and the comparative figures have been adjusted accordingly. The financial statement will now give a more true and fair view of the result and financial position of the company.

The change in accounting policy has affected the income statement positive for the year with DKK 8,473,594 (2015 DKK -1,161,604), increased balance sheet of December 31, 2016 with DKK 8,473,594 (2015 DKK -1,161,604) and increased equity by December 31, 2016 of DKK 8,473,594 (2015 DKK -1,161,604).

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Finansielle poster

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

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Fixed assets acquired in foreign currencies are measured at the transaction date rates.

Income Statement

Gross profit/loss after value adjustments

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

Revenue

Rental income is recognised on a straight line-basis over the term of the lease.

Expenses concerning investment properties

Expenses concerning investment properties primarily include operating expenses for the year.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernrelaterede selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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.

The Company is jointly taxed with Danish group related companies. The tax effect of the joint taxation is allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men

Balance Sheet

Investment properties and other property, plant and equipment

Investment properties

In Management's opinion the classification of the properties as investment properties did not cause any difficulties.

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.

In Management's opinion it has not been possible this year to determine fair value through market information, and, consequently, valuation has been made based on a recognised valuation technique.

The fair value of certain investment properties has been determined at 31 December 2016 for each property by using a return-based model under which the expected future cash flows for the coming year combined with a rate of return form the basis of the fair value of the property. The calculations are based on property budgets for the coming years. The budget takes into account developments in rentals, vacancies, operating expenses, maintenance and administration, etc. The budgeted cash flow is divided by the estimated rate of return to arrive at the fair value of the property. The value thus calculated is adjusted for any non-operating assets such as cash and cash equivalents, deposits, etc if they are not shown separately in the balance sheet.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Manage-

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Prioritetsgæld

Lån, som realkreditlån, 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantvær-

ment but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material. The assumptions applied are disclosed in the notes.

Receivables

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for estimated bad debts are made.

Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

Priority debt

Loans, such as mortgage loans, 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.

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

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

di på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

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

Deferred income

Deferred income comprises payments received in respect of income in subsequent years.