

# IP Europahuset ApS

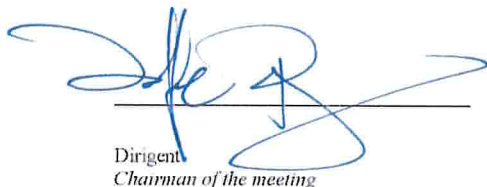
c/o IP Ejendomme 2013 P/S, Nørre Farimagsgade 3, 1364 København K

CVR-nr. 37 18 13 74  
Company reg. no. 37 18 13 74

## Årsrapport *Annual report*

**27. oktober 2015 - 31. december 2016**  
*27 October 2015 - 31 December 2016*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2017.  
*The annual report have been submitted and approved by the general meeting on the 24 April 2017.*



Dirigent  
*Chairman of the meeting*

## Indholdsfortegnelse

### Contents

---

	<b>Side</b>
	<b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<i>Reports</i>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company data</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Management's review</i>	
<b>Årsregnskab 27. oktober 2015 - 31. december 2016</b>	
<i>Annual accounts 27 October 2015 - 31 December 2016</i>	
Anvendt regnskabspraksis	9
<i>Accounting policies used</i>	
Resultatopgørelse	15
<i>Profit and loss account</i>	
Balance	16
<i>Balance sheet</i>	
Noter	19
<i>Notes</i>	

*Notes to users of the English version of this document:*

- This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.
- To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, British English terminology has been used.
- Please note that decimal points remain unchanged from the Danish version of the document. This means that for instance DKK 146.940 is the same as the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % is the same as the English 23.5 %.

## Ledelsespåtegning *Management's report*

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 27. oktober 2015 - 31. december 2016 for IP Europahuset ApS.

*The board of directors and the managing director have today presented the annual report of IP Europahuset ApS for the financial year 27 October 2015 to 31 December 2016.*

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*The annual report has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 27. oktober 2015 - 31. december 2016.

*We consider the accounting policies used appropriate, and in our opinion the annual accounts provide a true and fair view of the company's assets and liabilities and its financial position as on 31 December 2016 and of the company's results of its activities in the financial year 27 October 2015 to 31 December 2016.*

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

*We are of the opinion that the management's review includes a fair description of the issues dealt with.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

København K, den 7. april 2017

*København K, 7 April 2017*

### Direktion

*Managing Director*



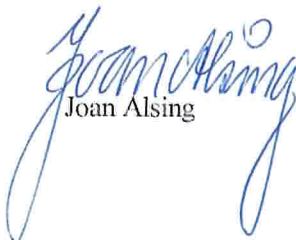
Karsten Kjellerup Kjeldsen

### Bestyrelse

*Board of directors*



Laila Mortensen  
Formand



Joan Alsing



Per Andersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

---

Til kapitalejerne i IP Europahuset ApS  
*To the shareholders of IP Europahuset ApS*

### Konklusion

#### *Opinion*

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 27. oktober 2015 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the company's at 31 December 2016 and of the results of the company's operations for the financial year 27 October 2015 to 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

Vi har revideret årsregnskabet for IP Europahuset ApS for regnskabsåret 27. oktober 2015 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

*We have audited the financial statements of IP Europahuset ApS for the financial year 27 October 2015 to 31 December 2016, which comprise income statement, balance sheet, statement on changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("financial statements").*

### Grundlag for konklusion

#### *Basis for opinion*

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 årsregnskabet". 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.

*We conducted our audit in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the below section "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements". We are independent of the company in accordance with international ethics standards for accountants (IESBA's Code of Ethics) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these standards and requirements. We believe that the audit evidence obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

---

### Udtalelse om ledelsesberetningen

#### *Statement on the management's review*

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

*The management is responsible for the management's review.*

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

*Our opinion on the financial statements does not cover the management's review, and we do not express any kind of assurance opinion on the management's review.*

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

*In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the management's review and in that connection consider whether the management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or whether it otherwise appears to contain material misstatement.*

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

*Furthermore, it is our responsibility to consider whether the management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.*

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

*Based on the work we have performed, we believe that the management's review is in accordance with the financial statements and that it has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Acts. We did not find any material misstatement in the management's review.*

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

#### *The management's responsibilities for the financial statements*

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

*The management is responsible for the preparation of annual accounts that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act. The management is also responsible for such internal control as the management determines is necessary to enable the preparation of annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

*In preparing the financial statements, the management is responsible for evaluating the company's ability to continue as a going concern, and, when relevant, disclosing matters related to going concern and using the going concern basis of accounting when preparing the financial statements, unless the management either intends to liquidate the company or to cease operations, or if it has no realistic alternative but to do so.*

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

#### *Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements*

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

*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 including an opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements may arise due to fraud or error and may be considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions made by users on the basis of the financial statements*

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:

*As part of an audit conducted in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional evaluations and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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.
- *Identify and assess the risks of material misstatement in the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures in response 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 the risk of not detecting a misstatement resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- 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.
- *Obtain an understanding of the 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.*
- 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.
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used by the management and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the management.*
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 længere kan fortsætte driften.
- *Conclude on the appropriateness of the management's preparation of the financial statements being based on the going concern principle and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may raise significant doubt about 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.*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

---

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- *Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the disclosures in the notes, and whether the financial statements reflect 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 the internal control that we identify during our audit.*

Hellerup, den 7. april 2017

*Hellerup, 7 April 2017*

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*State Authorised Public Accountant*

CVR-nr. 33 77 12 31

*Company reg. no. 33 77 12 31*



May-Britt Nørskov Nannestad

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*



Martin Enderberg Lassen

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*



## Selskabsoplysninger *Company data*

---

**Selskabet**  
*The company*

IP Europahuset ApS  
c/o IP Ejendomme 2013 P/S  
Norre Farimagsgade 3  
1364 København K

CVR-nr.: 37 18 13 74

*Company reg. no.*

Hjemsted: København

*Domicile: Copenhagen*

Regnskabsår: 27. oktober 2015 - 31. december 2016

*Financial year: 27 October 2015 - 31 December 2016*

**Bestyrelse**  
*Board of directors*

Laila Mortensen, Formand  
Joan Alsing  
Per Andersen

**Direktion**  
*Managing Director*

Karsten Kjellerup Kjeldsen

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

**Modervirksomhed**  
*Parent company*

IP Ejendomme 2013 P/S

## **Ledelsesberetning**

### *Management's review*

---

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

##### *The principal activities of the company*

Selskabets formål er at købe, sælge, udveksle, eje, administrere og udvikle fast ejendom og enhver anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

*The object of the company is to buy, sell, exchange, own, administrate and develop properties and any business related hereto.*

#### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

##### *Uncertainties as to recognition or measurement*

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, på salgskontrakt i december 2016. Dagsværdien er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, hvorfor dagsværdien i regnskabet kan afvige fra ejendommenes faktiske værdi. Vi henviser til note 3 for yderligere omtale heraf.

*The Company's investment properties are recognized in the balance based on sales contract in December 2016. The fair value is associated with critical accounting estimates, which means that the fair value may differ from the properties' actual value. We refer to note 3 for additional information.*

#### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

##### *Development in activities and financial matters*

Årets bruttfortjeneste udgør 5.659 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 16.367 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

*The gross profit for the year is t.DKK 5.659 The results from ordinary activities after tax are t.DKK 16.367 The management consider the results satisfactory.*

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

Årsrapporten for IP Europahuset ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

*The annual report for IP Europahuset ApS is presented in accordance with those regulations of the Danish Financial Statements Act concerning companies identified as class B enterprises. Furthermore, the company has chosen to comply with some of the rules applying for class C enterprises.*

Da det er selskabets første regnskabsår, er der ikke nogen sammenligningstal i årsrapporten

*Since it is the first financial year of the company, there are no comparable numbers in the annual report.*

### **Generelt om indregning og måling**

#### *Recognition and measurement in general*

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageforsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

*Income is recognised in the profit and loss account concurrently with its realisation, including the recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Likewise, all costs, these including depreciation, amortisation, writedown, provisions, and reversals which are due to changes in estimated amounts previously recognised in the profit and loss account are recognised in the profit and loss account.*

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

*Assets are recognised in the balance sheet when the company is liable to achieve future, financial benefits and the value of the asset can be measured reliably.*

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

*Liabilities are recognised in the balance sheet when the company is liable to lose future, financial benefits and the value of the liability can be measured reliably.*

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

*At the first recognition, assets and liabilities are measured at cost. Later, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.*

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies used*

---

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

*Certain fixed asset investments and liabilities are measured at amortised cost, by which method a fixed, effective interest is recognised during the useful life of the asset or the liability. Amortised cost is recognised as the original cost with deduction of any payments and additions/deductions of the accrued amortisation of the difference between cost and nominal amount. In this way capital losses and capital profits are spread over the useful life.*

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

*At recognition and measurement, such predictable losses and risks are taken into consideration, which may appear before the annual report is presented, and which concerns matters existing on the balance sheet date.*

## **Resultatopgørelsen** *Income statement*

### **Bruttofortjeneste**

#### *Gross profit*

Bruttofortjeneste er i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32 sammensat af posterne: Nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

*In compliance with the Danish Financial Statements Act article 32, the gross profit contains: Revenue, operating costs and other external costs.*

### **Nettoomsætning**

#### *Revenue*

Nettoomsætningen fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

*Revenue from rent income is recognised in the income statement in the periods the rent concerns.*

### **Driftsomkostninger**

#### *Operating costs*

Driftsomkostninger omfatter omkostninger direkte forbundet med drift af ejendommen, reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejer.

*Operating costs include costs directly associated with the operation of the property, repair and maintenance, taxes and other costs that are not paid by the tenant.*

### **Andre eksterne omkostninger**

#### *Other external expenses*

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

*Other external expenses comprise expenses for administration etc.*

## Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies used*

---

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

#### *Fair value adjustment of investment property*

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

*Value adjustment of investment property comprises value adjustments of properties at fair value and gain or loss from disposal of properties.*

### Finansielle indtægter og omkostninger

#### *Net financials*

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tilæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

*Net financials comprise interest, realised and unrealised capital gains and losses concerning financial assets and liabilities, amortisation of financial assets and liabilities, additions and reimbursements under the Danish tax prepayment scheme, etc. Financial income and expenses are recognised in the profit and loss account with the amounts that concerns the financial year.*

### Skat af årets resultat

#### *Tax of the results for the year*

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

*The tax for the year comprises the current tax for the year and the changes in deferred tax, and it is recognised in the income statement with the share referring to the results for the year.*

Selskabet har indtil den 20. december 2016 været sambeskattet med European Club II Regina ApS og andre danske tilknyttede virksomheder, men er herefter udtrådt af sambeskatningen. Selskabet er pr. 21. december 2016 sambeskattet med IndustriensPension Holding A/S og danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

*The Company has been jointly taxed with European Club II Regina ApS and other Danish associated companies, but this jointly taxation terminated by December 20, 2016. The Company is from December 21, 2016 jointly taxed with IndustriensPension Holding ApS and its other Danish associated companies and all of the associated companies' other Danish subsidiaries. The current tax is allocated between the jointly taxed companies proportionally to their taxable income and the full allocation of tax losses. The jointly taxed companies are included in the account tax.*

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies used*

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

*The current Danish corporate tax is allocated among the jointly taxed companies in proportion to their respective taxable income. Related to this, companies with tax losses will receive reimbursement from companies that use the tax loss (full allocation with reimbursement of tax losses).*

### **Balancen**

*The balance sheet*

#### **Investerings ejendomme**

*Investment property*

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommen som investerings ejendom.

*The management believes that there have not been difficulties with the classification of the property as an investment property.*

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.

*The fair value reflects the price the property could be traded for, between knowledgeable and willing parties in independent conditions at the reporting date. Determination of fair value result in significant accounting estimates.*

Markedsværdien for selskabets ejendom er baseret på salgskontrakt i 2016.

*The fair value of the property is based on sales contract in 2016.*

#### **Likvide beholdninger**

*Available funds*

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

*Available funds comprise cash at bank.*

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

#### Selskabsskat og udskudt skat

##### *Corporate tax and deferred tax*

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

*Current tax receivable and tax liabilities are recognised in the balance sheet at the amount calculated on the basis of the expected taxable income for the year adjusted for tax on previous years' taxable income and prepaid taxes. Tax receivable and tax liabilities are set off to the extent that legal right of set-off exists and if the items are expected to be settled net or simultaneously.*

Efter sambeskatningsreglerne hæfter IP Europahuset ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

*According to the rules of joint taxation, IP Europahuset ApS is unlimited, jointly and severally liable towards the Danish tax authorities for the total corporation tax, including withholding tax on interest, royalties and dividends, arising within the jointly taxed group of companies.*

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

*Deferred tax is measured on the basis of all temporary differences in assets and liabilities with a balance sheet focus.*

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udlost som aktuel skat.

*Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation on the balance sheet date and prevailing when the deferred tax is expected to be released as current tax.*

#### Gældsforpligtelser

##### *Liabilities*

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

*Financial liabilities related to borrowings are recognised at the received proceeds with the deduction of transaction costs incurred. In following periods, the financial liabilities are recognised at amortised cost, corresponding to the capitalised value by use of the effective interest. The difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the profit and loss account during the term of the loan.*

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies used*

---

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.  
*Liabilities relating to investment properties are measured at amortised cost.*

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.  
*Other liabilities are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.*

### **Periodeafgrænsningsposter**

#### *Deferred income*

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.  
*Received payments concerning income during the following years are recognised as deferred income.*



## Resultatopgørelse *Profit and loss account*

---

*DKK in thousands.*

<u>Note</u>	27/10 2015 - 31/12 2016 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit</i>	<b>5.659</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment property</i>	<u>24.234</u>
<b>Driftsresultat</b> <i>Operating profit</i>	<b>29.893</b>
1 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	<u>-8.621</u>
<b>Resultat før skat</b> <i>Results before tax</i>	<b>21.272</b>
2 Skat af årets resultat <i>Tax on profit for the year</i>	<u>-4.905</u>
<b>Årets resultat</b> <i>Results for the year</i>	<u><b>16.367</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b> <i>Proposed distribution of the results:</i>	
Overføres til overført resultat <i>Allocated to results brought forward</i>	<u>16.367</u>
<b>Disponeret i alt</b> <i>Distribution in total</i>	<u><b>16.367</b></u>

**Balance**  
**Balance sheet**

---

*DKK in thousands.*

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u> t.kr.
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>	
3 Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	<u>280,629</u>
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Tangible fixed assets in total</i>	<u>280,629</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Fixed assets in total</i>	<u>280,629</u>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>	
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	<u>16,036</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Current assets in total</i>	<u>16,036</u>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Assets in total</i>	<u>296,665</u>

## Balance

### Balance sheet

---

DKK in thousands.

Note	31/12 2016 t.kr.
<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>	
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>	
4 Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	500
4 Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	267.000
4 Overført resultat <i>Retained earnings</i>	16.367
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Equity in total</i>	<b>283.867</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b> <i>Provisions</i>	
Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	4.905
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <i>Provisions in total</i>	<b>4.905</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Liabilities</i>	
Deposita <i>Deposits</i>	3.237
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Long-term liabilities in total</i>	3.237

## Balance

### Balance sheet

---

DKK in thousands.

#### Passiver

*Equity and liabilities*

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u> t.kr.
Gæld til pengeinstitutter <i>Bank debts</i>	704
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	3.017
Anden gæld <i>Other payables</i>	931
Periodeafgrænsningsposter <i>Accrued expenses and deferred income</i>	<u>4</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Short-term liabilities in total</i>	<u>4.656</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Liabilities in total</i>	<b><u>7.893</u></b>
<b>Passiver i alt</b> <i>Equity and liabilities in total</i>	<b><u>296.665</u></b>

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

*Mortgage and securities*

#### 6 Eventualposter

*Contingencies*

## Noter Notes

---

DKK in thousands.

	27/10 2015 - 31/12 2016 <u>t.kr.</u>
<b>1. Finansielle omkostninger</b> <i>Financial expenses</i>	
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder <i>Financial costs, group enterprises</i>	3.945
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	<u>4.676</u>
	<u><b>8.621</b></u>
<b>2. Skat af årets resultat</b> <i>Tax on profit for the year</i>	
Årets regulering af udskudt skat <i>Adjustment for the year of deferred tax</i>	<u>4.905</u>
	<u><b>4.905</b></u>

## Noter Notes

---

DKK in thousands.

	31/12 2016 t.kr.
<b>3. Investeringsejendomme</b> <i>Investment property</i>	
Kostpris 27. oktober 2015 <i>Cost 27 October 2015</i>	239.715
Tilgang i årets løb <i>Additions during the year</i>	<u>16.680</u>
<b>Kostpris 31. december 2016</b> <i>Cost 31 December 2016</i>	<u><b>256.395</b></u>
Regulering til dagsværdi 27. oktober 2015 <i>Fair value adjustment 27 October 2015</i>	0
Årets regulering til dagsværdi <i>Adjust of the year to fair value</i>	<u>24.234</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b> <i>Fair value adjustment 31 December 2016</i>	<u><b>24.234</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b> <i>Book value 31 December 2016</i>	<u><b>280.629</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene:

*Assumptions regarding the fair value of investment properties:*

Investeringsejendommen måles til dagsværdi.  
*The investment property are measured at fair value.*

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:  
*The fair value of the property is based on the following assumptions:*

	2016 t.kr.
Markedsværdi baseret på salgskontrakt i december 2016 <i>Market value based on sales contract in December 2016</i>	280.629

## Noter Notes

---

DKK in thousands.

### 4. Egenkapital Equity

	Virksomheds- kapital <i>Share premium account</i> t.kr.	Overkurs ved emission <i>Retained earnings</i> t.kr.	Overført resultat  <i>Total</i> t.kr.
Egenkapital 27. oktober 2015 <i>Equity 27 October 2015</i>	50	0	0
Årets bevægelser <i>Movements for the year</i>	450	267.000	16.367
<b>Egenkapital 31. december 2016</b> <i>Equity 31 December 2016</i>	<b>500</b>	<b>267.000</b>	<b>16.367</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Mortgage and securities

Selskabet har afgivet transporterklæringer til selskabets bank, omfattende følgende forhold: Provenu fra realkreditlån der er indfriet, skodeponeringskonto og i garanti fra entreprenoren under AB 92.

*The company has submitted declarations of transport to its bank, including the following parts: Proceeds from the mortgage which is repaid, shot escrow account and the guarantee from the contractor regarding the AB 92 guarantee.*

Selskabet har herudover underskrevet erklæringer om begrænsning i udbytte og ejerskab.

*The company has also signed declarations limiting dividends and ownership.*

### 6. Eventualposter Contingencies

#### Sambeskatning Joint taxation

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med IndustriensPension Holding A/S, CVR-nr. 15893230 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.

*IndustriensPension Holding A/S, company reg. no 15893230 being the administration company, the company is subject to the Danish scheme of joint taxation and unlimited jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for the total corporation tax.*

## Noter Notes

---

*DKK in thousands.*

### 6. Eventualposter (fortsat)

*Contingencies (continued)*

#### Sambeskatning (fortsat)

*Joint taxation (continued)*

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

*The company is unlimited jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for any obligation to withhold tax on interest, royalties and dividends.*

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

*The jointly taxed enterprises' total, known net liability to the Danish tax authorities appears from the annual accounts of the administration company.*

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

*Any subsequent adjustments of corporate taxes or withheld taxes etc. may cause changes in the company's liabilities.*