

# Holmens Kanal ApS

c/o Citco (Denmark) ApS, Holbergsgade 14, 2. tv., 1057 København K

CVR-nr. 37 42 43 07

*Company reg. no. 37 42 43 07*

## Årsrapport *Annual report*

**4. februar - 31. december 2016**

*4 February - 31 December 2016*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2017.

*The annual report have been submitted and approved by the general meeting on the 20 June 2017.*



---

Carl Edgár Serge Vøgg  
Dirigent  
*Chairman of the meeting*

## Indholdsfortegnelse

### Contents

---

	<b>Side</b> <b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<i>Reports</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's report</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
<i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company data</i>	7
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	8
<b>Årsregnskab 4. februar - 31. december 2016</b>	
<i>Annual accounts 4 February - 31 December 2016</i>	
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies used</i>	9
Resultatopgørelse <i>Profit and loss account</i>	15
Balance <i>Balance sheet</i>	16
Noter <i>Notes</i>	19

*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*

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 4. februar - 31. december 2016 for Holmens Kanal ApS.

*The executive board has today presented the annual report of Holmens Kanal ApS for the financial year 4 February 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 4. februar - 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 4 February 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 20. juni 2017

*København K, 20 June 2017*

**Direktion**

*Executive board*

  
Carl Edgar Serge Vøgg

  
Ole Meier Sørensen

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

---

### Til kapitalejerne i Holmens Kanal ApS

*To the shareholders of Holmens Kanal 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 4. februar - 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 at 31 December 2016, and of the results of the Company's operations for the financial year 4 February to 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

Vi har revideret årsregnskabet for Holmens Kanal ApS for regnskabsåret 4. februar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

*We have audited the Financial Statements of Holmens Kanal ApS for the financial year 4 February - 31 December 2016, which comprise income statement, balance sheet, 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 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.

*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*

---

### Udtalelse om ledelsesberetningen

#### *Statement on Management's Review*

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

*Management is responsible for Management's Review.*

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

*Our opinion on the financial statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.*

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.*

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

*Moreover, it is our responsibility to consider whether 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, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.*

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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

*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.*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

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.

*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.*

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

#### *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements*

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.

*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.*

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 ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment 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 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.  
*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.*
- 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 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 and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*
- 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 længere kan fortsætte driften.  
*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.*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

- 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.  
*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 20. juni 2017

*Hellerup, 20 June 2017*

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

*CVR No 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 data

---

**Selskabet**  
*The company*

Holmens Kanal ApS  
c/o Citco (Denmark) ApS  
Holbergsgade 14, 2. tv.  
1057 København K

CVR-nr.: 37 42 43 07

*Company reg. no.*

Hjemsted: København

*Domicile: Copenhagen*

Regnskabsår: 4. februar 2016 - 31. december 2016

*Financial year: 4 February 2016 - 31 December 2016*

**Direktion**  
*Executive board*

Carl Edgar Serge Vøgg

Ole Meier Sørensen

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

2900 Hellerup

**Modervirksomhed**  
*Parent company*

Euroclub II Holdings S.á.r.l.

9, Rue Gabriel Lippmann, L – 5365 Münsbach, Luxembourg

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

*The principal activities of the company*

Selskabets formål er investering i, ejerskab, administration og udvikling af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

*The object of the company is investment, ownership, administration and development of properties and any business related hereto*

**Usikkerhed ved indregning eller måling**

*Uncertainties as to recognition or measurement*

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, på baggrund af en afkastbaseret model. Det anvendte afkastkrav er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, hvormed dagsværdien 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 by applying a return-based model. The yield requirement 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*

Selskabet har i årets løb erhvervet investeringsejendomme for i alt 1.436.491 t.kr., der skal danne grundlag for selskabets drift. Årets bruttofortjeneste udgør 14.263 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 27.615 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

*The company has acquired investment properties for t.DKK 1.436.491, which is going to be the basis for the company's activities. The gross profit for the year is t.DKK 14.263. The results from ordinary activities after tax are t.DKK 27.615. The management consider the results satisfactory.*

## Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies used*

---

Årsrapporten for Holmens Kanal 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 Holmens Kanal 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 tilbageførsler 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.*

### **Omregning af fremmed valuta**

#### *Translation of foreign currency*

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

*Transactions in foreign currency are translated by using the exchange rate prevailing at the date of the transaction. Differences in the rate of exchange arising between the rate at the date of transaction and the rate at the date of payment are recognised in the profit and loss account as an item under net financials.*

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

*Debtors, creditors, and other monetary items in foreign currency are translated by using the closing rate. The difference between the closing rate and the rate at the time of the occurrence or the recognition in the latest annual accounts of the amount owed or the liability is recognised in the profit and loss account under financial income and expenses.*

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

*Fixed assets and other non-monetary assets acquired in foreign currency and which are not considered to be investment assets purchased in foreign currencies are measured at the exchange rate on the transaction date.*

## **Resultatopgørelsen**

### *Income statement*

#### **Bruttofortjeneste**

##### *Gross profit*

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

---

Bruttofortjeneste er sammensat af posterne: Nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger. Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

*The gross profit contains: Revenue, operating costs and other external costs. In compliance with the Danish Financial Statements Act article 32, revenue are not disclosed in the the annual report.*

### **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.*

### **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 kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg 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.*

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

#### 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 er sambeskattet med andre danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

*The Company is jointly taxed with 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.*

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skatemæssigt 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*

#### Investeringsjendomme

##### *Investment property*

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

*Investment properties are measured at fair value equal to the market value of the properties. Changes in fair value are recognised in the income statement.*

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Selskabet har anvendt en sagkyndig vurderingsmand til at estimere dagsværdien.

*The fair value is determined by using an external valuation performed by a valuation expert or alternatively, based on an accepted valuation method, based on a return-based model. The company has used a valuation expert to estimate the fair value.*

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

*When using a return-based model, the value is calculated on the basis of the investment property's return from operations and on an individually fixed requirement for interest.*

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendomme, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

*Subsequent costs are recorded under acquisition costs of investment properties, if it is probable that the company will gain an economic benefit from them. The cost for repairs and current maintenance are recognized in the income statement as incurred.*

### **Likvide beholdninger**

#### *Available funds*

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

*Available funds comprise cash at bank and in hand.*

### **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 danske tilknyttede virksomheder forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

*According to the rules of joint taxation, Danish subsidiaries is proportionally 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.*

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

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.

*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.*

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.*



## Resultatopgørelse *Profit and loss account*

---

*DKK in thousands.*

<u>Note</u>	4/2 - 31/12 2016 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit</i>	<b>14.263</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment property</i>	27.509
<b>Driftsresultat</b> <i>Operating profit</i>	<b>41.772</b>
1 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	-6.368
<b>Resultat før skat</b> <i>Results before tax</i>	<b>35.404</b>
2 Skat af årets resultat <i>Tax on profit for the year</i>	-7.789
<b>Årets resultat</b> <i>Results for the year</i>	<b>27.615</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b> <i>Proposed distribution of the results:</i>	
Overføres til overført resultat <i>Allocated to results brought forward</i>	27.615
<b>Disponeret i alt</b> <i>Distribution in total</i>	<b>27.615</b>

**Balance**  
**Balance sheet**

---

*DKK in thousands.*

	31/12 2016
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>	
3 Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	1.464.000
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Tangible fixed assets in total</i>	<u>1.464.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Fixed assets in total</i>	<u>1.464.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>	
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	24.302
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Current assets in total</i>	<u>24.302</u>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Assets in total</i>	<u>1.488.302</u>

## Balance

### Balance sheet

---

DKK in thousands.

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u> t.kr.
<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>	
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>	
4 Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	70
4 Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	0
4 Overført resultat <i>Retained earnings</i>	<u>371.545</u>
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Equity in total</i>	<u><b>371.615</b></u>
 <b>Hensatte forpligtelser</b> <i>Provisions</i>	
Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	<u>6.052</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <i>Provisions in total</i>	<u><b>6.052</b></u>
 <b>Gældsforpligtelser</b> <i>Liabilities</i>	
5 Anden gæld <i>Other debt</i>	70.250
6 Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Debt to group enterprises</i>	<u>210.750</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Long-term liabilities in total</i>	<u>281.000</u>

## Balance

### Balance sheet

---

DKK in thousands.

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u> t.kr.
<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>	
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	822.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	122
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Debt to group enterprises</i>	2.678
Selskabsskat <i>Corporate tax</i>	1.737
Anden gæld <i>Other payables</i>	2.698
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Short-term liabilities in total</i>	<u>829.635</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Liabilities in total</i>	<u><b>1.110.635</b></u>
<b>Passiver i alt</b> <i>Equity and liabilities in total</i>	<u><b>1.488.302</b></u>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Mortgage and securities</i>	
<b>8 Eventualposter</b> <i>Contingencies</i>	

**Noter**  
*Notes*

---

*DKK in thousands.*

	4/2 - 31/12 2016 t.kr.
<b>1. Finansielle omkostninger</b>	
<i>Financial expenses</i>	
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	
<i>Financial costs, group enterprises</i>	3.599
Andre finansielle omkostninger	
<i>Other financial costs</i>	2.769
	<u>6.368</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>	
<i>Tax on profit for the year</i>	
Skat af årets resultat	
<i>Tax of the results for the year, parent company</i>	1.737
Årets regulering af udskudt skat	
<i>Adjustment for the year of deferred tax</i>	6.052
	<u>7.789</u>

## Noter Notes

---

DKK in thousands.

	31/12 2016 t.kr.
<b>3. Investeringsejendomme</b>	
<i>Investment property</i>	
Kostpris 4. februar 2016	
<i>Cost 4 February 2016</i>	0
Tilgang i årets løb	
<i>Additions during the year</i>	1.436.491
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>1.436.491</b>
<i>Cost 31 December 2016</i>	
Regulering til dagsværdi 4. februar 2016	
<i>Fair value adjustment 4 February 2016</i>	0
Årets regulering til dagsværdi	
<i>Adjust of the year to fair value</i>	27.509
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b>27.509</b>
<i>Fair value adjustment 31 December 2016</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>1.464.000</b>
<i>Book value 31 December 2016</i>	

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendomme fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommenes forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav.

*The management's estimate of the value of the investment properties is determined from market-conforming standards and is based on an assessment of the current returns, the maintenance condition, and the return requirement of the investment properties.*

Investeringsejendommene er beliggende i København.

*The investment properties are located in Copenhagen.*

## Noter Notes

---

*DKK in thousands.*

Dagsværdien for investeringsejendomme i årsrapporten er vurderet af selskabets ledelse. Dagsværdien beregnes som kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendomme, fastlagt ud fra forventede fremtidige leje, de nuværende lejeres evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov, forventede CAPEX-investeringer samt et skøn over afkastkravet.

*The fair value of investment properties in the annual report is estimated by the Company's management. The fair value is calculated as capitalised earnings value of properties determined from the expected future rent, the current tenants' abilities to fulfil their contractual obligations, periods of vacancy, operating costs, maintenance needs, expected CAPEX investments and estimates of the return requirements.*

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav samt relevante lokale forhold.

*The return requirement estimates are based on information about the general regional development in return requirements and other relevant local conditions.*

Afkastkravet kan, som følge af den nuværende usikkerhed i ejendomsmarkedet, afvige fra det af ledelsen fastsatte og er ikke nødvendigvis et udtryk for den værdi, et salg af ejendommene kan indbringe. Dette gælder specielt ved et eventuelt hurtigt salg.

*The return requirement may, because of the current uncertainty in the real estate market, differ from the one prescribed by management and is not necessarily a reflection of the value a sale of the properties may bring. This is especially true in the case of a quick sale.*

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 sat til 1.464.000 t.kr. svarende til et afkastkrav på 4,03%

*The fair value of the Company's investment properties at 31 December 2016 is set to iDKK 1.464.000 equivalent to a return requirement of 4,03%.*

## Noter Notes

DKK in thousands.

### 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 4,03 %.

*An individually determined required rate of return of 4,03 % 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 investeringsejendomme 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.*

Afkast % <i>Rate of return</i>	Dagsværdi t.kr. <i>Fair value</i>	Regnskabsmæssig værdi t.kr. <i>Book value</i>	Ændring i dagsværdi t.kr. <i>Change in fair value</i>
3,53 %	1.671.237	1.464.000	207.237
4,53 %	1.302.488	1.464.000	-161.512

#### 4. Egenkapital *Equity*

	Virksomheds- kapital <i>Contributed capital</i> t.kr.	Overkurs ved emission <i>Share premium account</i> t.kr.	Overført resultat <i>Retained earnings</i> t.kr.
Egenkapital 4. februar 2016 <i>Equity 4 February 2016</i>	50	0	0
Årets bevægelser <i>Movements for the year</i>	20	343.930	27.615
Opløsning af overkurs af emission <i>Movements for the year</i>	0	-343.930	343.930
<b>Egenkapital 31. december 2016</b> <i>Equity 31 December 2016</i>	<b>70</b>	<b>0</b>	<b>371.545</b>



## Noter Notes

---

DKK in thousands.

	31/12 2016 t.kr.
<b>5. Anden gæld</b> <i>Other debt</i>	
Anden gæld i alt <i>Other debt in total</i>	71.171
Heraf forfalder inden for 1 år <i>Share of amount due within 1 year</i>	-921
	<u>70.250</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år <i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>0</u>
<b>6. Gæld til tilknyttede virksomheder</b> <i>Debt to group enterprises</i>	
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt <i>Debt to group enterprises in total</i>	213.428
Heraf forfalder inden for 1 år <i>Share of amount due within 1 year</i>	-2.678
	<u>210.750</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år <i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år <i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>0</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Mortgage and securities</i>	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 822.400 t.kr., er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.464.000 t.kr. <i>As security for mortgage debts, t.DKK 822.400, mortgage has been granted on investment properties representing a book value of t.DKK 1.464.000 at 31 December 2016.</i>	

## Noter

### Notes

---

*DKK in thousands.*

#### 8. Eventualposter

##### *Contingencies*

##### **Sambeskatning**

##### *Joint taxation*

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med andre danske tilknyttede virksomheder og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

*The company is subject to the Danish scheme of joint taxation and is unlimited jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for the total corporation tax.*

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

*The company is proportionally liable for any obligation to withhold tax on interest, royalties and dividends of the jointly taxed companies.*

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter 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.*