

# **Biltema Real Estate Denmark A/S**

**c/o Biltema Danmark A/S, Stenbukken 21, 9200 Aalborg SV**

**CVR-nr. 10 27 69 85**

***Company reg. no. 10 27 69 85***

## **Årsrapport** ***Annual report***

**1. januar - 31. december 2018**

***1 January - 31 December 2018***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2019.  
*The annual report have been submitted and approved by the general meeting on the 28 February 2019.*



---

**Ann Charlotte Mathilda Fejne**  
Dirigent  
*Chairman of the meeting*

**Indholdsfortegnelse*****Contents***

---

	<b>Side</b> <b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<b><i>Reports</i></b>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b><i>Management's review</i></b>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company data</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Management's review</i>	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
<b><i>Annual accounts 1 January - 31 December 2018</i></b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
<i>Accounting policies used</i>	
Resultatopgørelse	17
<i>Profit and loss account</i>	
Balance	18
<i>Balance sheet</i>	
Egenkapitalopgørelse	22
<i>Statement of changes in equity</i>	
Noter	23
<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 1. januar - 31. december 2018 for Biltema Real Estate Denmark A/S.

The board of directors and the managing director have today presented the annual report of Biltema Real Estate Denmark A/S for the financial year 1 January to 31 December 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 at 31 December 2018 and of the company's results of its activities in the financial year 1 January to 31 December 2018.

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.

The annual report is recommended for approval by the general meeting.

Aalborg, den 28. februar 2019

*Aalborg, 28 February 2019*

### **Direktion**

*Managing Director*

Jonas Daniel Wellbro

### **Bestyrelse**

*Board of directors*

Ann Charlotte Mathilda Fejne

Knut Roar Svenningsen

Jonas Daniel Wellbro

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

---

**Til kapitalejeren i Biltema Real Estate  
Denmark A/S**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Biltema Real Estate Denmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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 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.

**To the shareholder of Biltema Real Estate  
Denmark A/S**

### **Opinion**

We have audited the annual accounts of Biltema Real Estate Denmark A/S for the financial year 1 January to 31 December 2018, which comprise accounting policies used, profit and loss account, balance sheet, statement of changes in equity and notes. The annual accounts are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the annual accounts give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2018 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2018 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### **Basis for opinion**

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 annual accounts". 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*

---

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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.

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.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

#### **The management's responsibilities for the annual accounts**

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.

In preparing the annual accounts, 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 annual accounts, unless the management either intends to liquidate the company or to cease operations, or if it has no realistic alternative but to do so.

#### **Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts 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 annual accounts.

## 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:

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:

- 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.
- 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.
- Identify and assess the risks of material misstatement in the annual accounts, 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.
- 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.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used by the management and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the management.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

- 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.
  - 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.
- Conclude on the appropriateness of the management's preparation of the annual accounts 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 annual accounts 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 annual accounts, including the disclosures in the notes, and whether the annual accounts 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.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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.

#### Statement on the management's review

The management is responsible for the management's review.

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

---

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

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.


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

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.

København, den 28. februar 2019  
*Copenhagen, 28 February 2019*

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*State Authorised Public Accountants*  
CVR-nr. 34 20 99 36  
*Company reg. no. 34 20 99 36*

  
**Kim Kjellberg**  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne29452

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

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

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

Based on the work we have performed, we believe that the management's review is in accordance with the annual accounts 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.



## Selskabsoplysninger

### *Company data*

---

<b>Selskabet</b> <i>The company</i>	Biltema Real Estate Denmark A/S c/o Biltema Danmark A/S Stenbukken 21 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 10 27 69 85 <i>Company reg. no.</i>
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december <i>Financial year: 1 January - 31 December</i>
<b>Bestyrelse</b> <i>Board of directors</i>	Ann Charlotte Mathilda Fejne Knut Roar Svenningsen Jonas Daniel Wellbro
<b>Direktion</b> <i>Managing Director</i>	Jonas Daniel Wellbro
<b>Revision</b> <i>Auditors</i>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## **Ledelsesberetning** *Management's review*

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Biltema Real Estate Denmark A/S' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje og udleje fast ejendom, samt hermed forbundet virksomhed.

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

Årets resultat har i år vist en forbedret indtjening før skat, hvilket skyldes øget omsætning.

### **Den forventede udvikling**

Selskabets ledelse forventer et positivt driftsresultat i 2019.

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

As in previous years, Biltema Real Estate Denmark A/S' primary activities were to own and lent out real property and related activities.

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

The profit of the year has shown an improved profit before tax, due to increased revenue.

### **The expected development**

The company's management expects an operating profit in 2019.

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

---

Årsrapporten for Biltema Real Estate Denmark A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

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.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

The annual report for Biltema Real Estate Denmark A/S 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.

The accounting policies used are unchanged compared to last year, and the annual accounts are presented in Danish kroner (DKK).

### **Recognition and measurement in general**

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.

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.

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.

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*

---

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**

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.

#### **Translation of foreign currency**

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

## The profit and loss account

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### **Gross profit**

The gross profit comprises the net turnover, direct costs, other operating income, and other external costs.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### *Accounting policies used*

---

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

The net turnover is recognised in the profit and loss account if delivery and risk transfer to the buyer have taken place before the end of the year, and if the income can be determined reliably and is expected to be received. The net turnover is recognised exclusive of VAT.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Other operating income comprise accounting items of secondary nature in proportion to the principal activities of the enterprise.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, og lokaler.

Other external costs comprise costs for sales, administration and premises.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### **Staff costs**

Staff costs include salaries and wages including holiday allowances, pensions and other costs for social security etc. for staff members.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### **Depreciation, amortisation and writedown**

Depreciation, amortisation and writedown comprise depreciation, amortisation and writedown for the year and gains and losses on disposal of tangible fixed assets.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende 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**

Net financials comprise interest, realised and unrealised capital gains and losses concerning 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**

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, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

De danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

The tax for the year comprises the current tax for the year and the changes in deferred tax, and it is recognised in the profit and loss account with the share referring to the results for the year and directly in the equity with the share referring to entries directly on the equity.

The company is subject to the Danish legislation concerning compulsory joint taxation with the Danish group enterprises.

The current Danish corporate tax is allocated among the jointly taxed companies in proportion to their respective taxable income (full allocation with reimbursement of tax losses).

### **The balance sheet**

#### **Tangible fixed assets**

Tangible fixed assets are measured at cost with deduction of accrued depreciation and writedown. Land is not depreciated.

The basis of depreciation is cost with deduction of any expected residual value after the end of the useful life of the asset. The amortisation period and the residual value are determined at the acquisition date and reassessed annually. If the residual value exceeds the book value, the amortisation discontinues.

If the amortisation period or the residual value is changed, the effect on amortisation will in the future be recognised as a change in the accounting estimates.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

The cost comprises the acquisition cost and costs directly attached to the acquisition until the time when the asset is ready for use.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

The cost of a total asset is divided into separate components. These components are depreciated separately, the useful lives of each individual components differing.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Depreciation takes place on a straight line basis and based on an evaluation of the expected useful life and the residual value of the individual assets:

	Brugstid <i>Useful life</i>	Restværdi <i>Residual value</i>
Bygninger <i>Buildings</i>	25 år/years	DKK 131.740.602
P-plads <i>Parking lot</i>	20 år/years	DKK 0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other plants, operating assets, fixtures and furniture</i>	5 år/years	DKK 0

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Minor assets with an expected useful life of less than 1 year are recognised as costs in the profit and loss account in the year of acquisition.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Profit or loss deriving from the sales of tangible fixed assets is measured as the difference between the sales price reduced by the selling costs and the book value at the time of the sale. Profit or loss is recognised in the profit and loss account under depreciation.

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### **Writedown of fixed assets**

The book values of tangible fixed assets are subject to annual impairment tests in order to disclose any indications of impairment beyond those expressed by amortisation and depreciation respectively.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### ***Accounting policies used***

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

If indications of impairment are disclosed, impairment tests are carried out for each individual asset or group of assets respectively. Writedown takes place to the recoverable amount, if this value is lower than the book value.

The recoverable value is equal to the value of the net selling price or the value in use, whichever is higher. The value in use is determined as the present value of the expected net cash flow deriving from the use of the asset or the group of assets.

Previously recognised writedown is reversed when the condition for the writedown no longer exist. Writedown relating to goodwill is not reversed.

#### **Debtors**

Debtors are measured at amortised cost which usually corresponds to face value. In order to meet expected losses, writedown takes place at the net realisable value.

#### **Accrued income and deferred expenses**

Accrued income and deferred expenses recognised under assets comprise incurred costs concerning the next financial year.

#### **Available funds**

Available funds comprise cash at bank and in hand.



## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

#### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Biltema Real Estate Denmark A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

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.

#### Corporate tax and deferred tax

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.

According to the rules of joint taxation, Biltema Real Estate Denmark A/S 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.

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

Deferred tax assets, including the tax value of tax losses eligible for carry-over, are recognised at the value at which they are expected to be realisable, either by settlement against tax of future earnings or by set-off in deferred tax liabilities within the same legal tax unit.

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.

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

---

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Liabilities**

Liabilities are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

### **Accrued expenses and deferred income**

Received payments concerning income during the following years are recognised under accrued expenses and deferred income.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### *Profit and loss account 1 January - 31 December*

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		
<b><i>Gross profit</i></b>	<b>39.622.065</b>	<b>36.523.382</b>
1 Personaleomkostninger		
<i>Staff costs</i>	-443.605	-359.035
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
<i>Depreciation and writedown relating to tangible fixed assets</i>	-21.455.227	-20.738.998
<b>Resultat før finansielle poster</b>		
<b><i>Results before net financials</i></b>	<b>17.723.233</b>	<b>15.425.349</b>
Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>	41.651	12.007
2 Øvrige finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	-4.394.950	-4.015.265
<b>Resultat før skat</b>		
<b><i>Results before tax</i></b>	<b>13.369.934</b>	<b>11.422.091</b>
3 Skat af årets resultat		
<i>Tax on ordinary results</i>	-2.944.854	-2.512.862
<b>Årets resultat</b>		
<b><i>Results for the year</i></b>	<b>10.425.080</b>	<b>8.909.229</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
<b><i>Proposed distribution of the results:</i></b>		
Overføres til overført resultat		
<i>Allocated to results brought forward</i>	10.425.080	8.909.229
<b>Disponeret i alt</b>		
<b><i>Distribution in total</i></b>	<b>10.425.080</b>	<b>8.909.229</b>

**Balance 31. december**  
**Balance sheet 31 December**

---

All amounts in DKK.

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>			
4 Grunde og bygninger <i>Land and property</i>		471.893.651	492.885.318
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other plants, operating assets, and fixtures and furniture</i>		1.215.695	1.679.255
6 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver <i>Tangible assets under construction and prepayments for tangible assets</i>		<u>49.614.936</u>	<u>29.665.054</u>
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Tangible fixed assets in total</i>		<u>522.724.282</u>	<u>524.229.627</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Fixed assets in total</i>		<u><b>522.724.282</b></u>	<u><b>524.229.627</b></u>

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

---

All amounts in DKK.

<b>Aktiver</b>		
<i>Assets</i>		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<i>Current assets</i>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		
<i>Trade debtors</i>	0	53.571
Udskudte skatteaktiver		
<i>Deferred tax assets</i>	2.021.280	1.304.960
Andre tilgodehavender		
<i>Other debtors</i>	336.894	424.750
Periodeafgrænsningsposter		
<i>Accrued income and deferred expenses</i>	323.492	303.397
Tilgodehavender i alt		
<i>Debtors in total</i>	<u>2.681.666</u>	<u>2.086.678</u>
Likvide beholdninger		
<i>Available funds</i>	<u>43.046.941</u>	<u>26.561.315</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		
<i>Current assets in total</i>	<u>45.728.607</u>	<u>28.647.993</u>
 <b>Aktiver i alt</b>		
<i>Assets in total</i>	<u>568.452.889</u>	<u>552.877.620</u>

**Balance 31. december**  
**Balance sheet 31 December**

---

All amounts in DKK.

<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	82.000.000	82.000.000
Overført resultat <i>Results brought forward</i>	<u>56.165.572</u>	<u>45.740.492</u>
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Equity in total</i>	<b><u>138.165.572</u></b>	<b><u>127.740.492</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b> <i>Liabilities</i>		
7 Deposita <i>Deposits</i>	4.400.000	0
8 Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Debt to group enterprises</i>	<u>415.499.000</u>	<u>415.499.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Long-term liabilities in total</i>	<u>419.899.000</u>	<u>415.499.000</u>

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

All amounts in DKK.

<b>Passiver</b>		
<i>Equity and liabilities</i>		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		
<i>Trade creditors</i>	127.804	601.514
Gæld til tilknyttede virksomheder		
<i>Debt to group enterprises</i>	1.452.227	0
Selskabsskat		
<i>Corporate tax</i>	2.611.174	469.138
Anden gæld		
<i>Other debts</i>	2.523.030	4.921.830
Periodeafgrænsningsposter		
<i>Accrued expenses and deferred income</i>	3.674.082	3.645.646
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
<i>Short-term liabilities in total</i>	<u>10.388.317</u>	<u>9.638.128</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		
<b><i>Liabilities in total</i></b>	<b><u>430.287.317</u></b>	<b><u>425.137.128</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		
<b><i>Equity and liabilities in total</i></b>	<b><u>568.452.889</u></b>	<b><u>552.877.620</u></b>
<b>9 Eventualposter</b>		
<i>Contingencies</i>		
<b>10 Nærtstående parter</b>		
<i>Related parties</i>		

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of changes in equity

---

All amounts in DKK.

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<i>Contributed capital</i>	<i>Results brought forward</i>	<i>In total</i>
Egenkapital 1. januar 2017			
<i>Equity 1 January 2017</i>	82.000.000	36.831.263	118.831.263
Årets overførte overskud eller underskud			
<i>Profit or loss for the year brought forward</i>	<u>0</u>	<u>8.909.229</u>	<u>8.909.229</u>
Egenkapital 1. januar 2018			
<i>Equity 1 January 2018</i>	82.000.000	45.740.492	127.740.492
Årets overførte overskud eller underskud			
<i>Profit or loss for the year brought forward</i>	<u>0</u>	<u>10.425.080</u>	<u>10.425.080</u>
	<b><u>82.000.000</u></b>	<b><u>56.165.572</u></b>	<b><u>138.165.572</u></b>



**Noter****Notes***All amounts in DKK.*

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
<i>Staff costs</i>		
Lønninger og gager		
<i>Salaries and wages</i>	440.383	354.891
Andre omkostninger til social sikring		
<i>Other costs for social security</i>	<u>3.222</u>	<u>4.144</u>
	<b><u>443.605</u></b>	<b><u>359.035</u></b>
Bestyrelse		
<i>Board of directors</i>	<u>0</u>	<u>96.257</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere		
<i>Average number of employees</i>	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
<i>Other financial costs</i>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		
<i>Financial costs, group enterprises</i>	4.154.992	3.992.492
Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	<u>239.958</u>	<u>22.773</u>
	<b><u>4.394.950</u></b>	<b><u>4.015.265</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on ordinary results</i>		
Skat af årets resultat		
<i>Tax of the results for the year, parent company</i>	3.661.174	2.999.138
Årets regulering af udskudt skat		
<i>Adjustment for the year of deferred tax</i>	<u>-716.320</u>	<u>-486.276</u>
	<b><u>2.944.854</u></b>	<b><u>2.512.862</u></b>

**Noter****Notes***All amounts in DKK.*

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
<i>Land and property</i>		
Kostpris 1. januar 2018		
<i>Cost 1 January 2018</i>	586.804.847	519.014.402
Overførsler		
<i>Transfers</i>	<u>0</u>	<u>67.790.445</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>		
<i>Cost 31 December 2018</i>	<b><u>586.804.847</u></b>	<b><u>586.804.847</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		
<i>Depreciation and writedown 1 January 2018</i>	-93.919.529	-73.604.981
Årets afskrivninger		
<i>Depreciation for the year</i>	<u>-20.991.667</u>	<u>-20.314.548</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>		
<i>Depreciation and writedown 31 December 2018</i>	<b><u>-114.911.196</u></b>	<b><u>-93.919.529</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		
<i>Book value 31 December 2018</i>	<b><u>471.893.651</u></b>	<b><u>492.885.318</u></b>
Renteomkostninger indgår i med en regnskabsmæssig værdi på		
<i>Interest expenses are included with a book value of</i>	<u>3.883.936</u>	<u>4.110.531</u>

## Noter

### Notes

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
<i>Other plants, operating assets, and fixtures and furniture</i>		
Kostpris 1. januar 2018		
<i>Cost 1 January 2018</i>	2.681.681	2.096.181
Tilgang i årets løb		
<i>Additions during the year</i>	0	185.500
Overførsler		
<i>Transfers</i>	<u>0</u>	<u>400.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>		
<i>Cost 31 December 2018</i>	<b><u>2.681.681</u></b>	<b><u>2.681.681</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		
<i>Amortisation and writedown 1 January 2018</i>	-1.002.426	-577.976
Årets afskrivninger		
<i>Depreciation for the year</i>	<u>-463.560</u>	<u>-424.450</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>		
<i>Amortisation and writedown 31 December 2018</i>	<b><u>-1.465.986</u></b>	<b><u>-1.002.426</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		
<i>Book value 31 December 2018</i>	<b><u>1.215.695</u></b>	<b><u>1.679.255</u></b>

## Noter

### Notes

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>6. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
<i>Tangible assets under construction and prepayments for tangible assets</i>		
Kostpris 1. januar 2018		
<i>Cost 1 January 2018</i>	29.665.054	29.371.523
Tilgang i årets løb		
<i>Additions during the year</i>	21.592.558	73.030.815
Afgang i årets løb		
<i>Disposals during the year</i>	-1.642.676	-4.546.839
Overførsler		
<i>Transfers</i>	<u>0</u>	<u>-68.190.445</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>		
<i>Cost 31 December 2018</i>	<u><b>49.614.936</b></u>	<u><b>29.665.054</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		
<i>Book value 31 December 2018</i>	<u><b>49.614.936</b></u>	<u><b>29.665.054</b></u>

## Noter

### Notes

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>7. Deposita</b>		
<i>Deposits</i>		
Deposita		
<i>Deposits</i>	4.400.000	0
	<u>4.400.000</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	4.400.000	0
	<u>4.400.000</u>	<u>0</u>
<b>8. 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>	415.499.000	415.499.000
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>415.499.000</b>	<b>415.499.000</b>
<i>Debt to group enterprises in total</i>	<u>415.499.000</u>	<u>415.499.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	415.499.000	415.499.000
	<u>415.499.000</u>	<u>415.499.000</u>

## Noter Notes

---

*All amounts in DKK.*

### 9. Eventualposter

#### *Contingencies*

#### **Sambeskatning**

##### *Joint taxation*

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BESC, Birgma European Service Company ApS, CVR-nr. 28 96 72 68 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

*BESC, Birgma European Service Company ApS, company reg. no 28 96 72 68 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.*

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 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.*

## Noter

### Notes

---

*All amounts in DKK.*

#### 10. Nærtstående parter

##### *Related parties*

##### **Bestemmende indflydelse**

##### *Controlling interest*

Biltema Holding B.V.

Moderselskab

Westermarkt 2

*Parent company*

1016DK Amsterdam

Holland / Netherland

##### **Koncernregnskab**

##### *Consolidated annual accounts*

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Biltema Holding B.V., Westermarkt 2 Amsterdam 1016DK Holland

*The company is included in the consolidated annual accounts of Biltema Holding BV., Westermarkt 2 Amsterdam 1016DK The Netherlands.*