

Saremo Properties A/S

c/o Holst, Advokater
Indiavej 1, 2., 2100 København Ø

CVR-nr./CVR no. 10 46 79 34

Årsrapport 2018

Annual report 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2019
Approved at the Company's annual general meeting on 30 May 2019

Dirigent:
Chairman:



.....
Ole Meisner

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.





Indhold
Contents

Ledelsespåtegning Statement by the Board of Directors and the Executive Board	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	3
Ledelsesberetning Management's review	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december Financial statements 1 January - 31 December	9
Resultatopgørelse Income statement	9
Balance Balance sheet	10
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	12
Noter Notes to the financial statements	13

Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Saremo Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2019

Copenhagen, 30 May 2019

Direktion:/Executive Board:



Ole Meisner

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of Saremo Properties A/S for the financial year 1 January - 31 December 2018.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2018 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2018.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

Bestyrelse/Board of Directors:



Inger Gunilla Nilsson
formand/Chairman



Erik Axel Linder



Ole Meisner

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejeren i Saremo Properties A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Saremo Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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

To the shareholder of Saremo Properties A/S

Opinion

We have audited the financial statements of Saremo Properties A/S for the financial year 1 January - 31 December 2018, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2018 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 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 (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 believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

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 rules and requirements.

Management's responsibilities for the financial statements

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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.

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

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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.

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

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance as to 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 the financial statements.

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

- ▶ Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- 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.
- 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 konklusion 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.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note 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 bl.a. 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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 30. maj 2019

Copenhagen, 30 May 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Martin Alsbæk

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne28627

Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

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

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management's review and, in doing so, consider whether the Management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, 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 conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.



Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

Saremo Properties A/S

Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City

c/o Holst, Advokater
Indiavej 1, 2., 2100 København Ø

CVR-nr./CVR no

10 46 79 34

Hjemstedskommune/Registered office

København

Regnskabsår/Financial year

1. januar - 31. december/1 January - 31 December

Bestyrelse/Board of Directors

Inger Gunilla Nilsson, formand/Chairman
Erik Axel Linder
Ole Meisner

Direktion/Executive Board

Ole Meisner

Revision/Auditors

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvold Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Management's review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i fast ejendom.

Selskabet ejer en kontorejendom, Vallensbæk Company House, ved København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 2.853.774 kr. mod et underskud på 1.536.987 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 110.614.100 kr.

Ejendomsværdien er indregnet til markedsværdi på 166.000 t.kr. Reguleringen har påvirket årets resultat med 3.000 t.kr. (2017: 0 t.kr.)

Ledelsen anser årets resultat før dagsværdiregulering af ejendommen for mindre tilfredsstillende, men i overensstemmelse med forventningen.

Særlige risici

Selskabets aktiviteter medfører i al væsentlighed ikke andre risici end de, der er sædvanlige for ejendomsselskaber.

Selskabet har indgået rentesikringsaftale (renteswap) ved at fastlåse renten på prioritetsgæld. Årets positive urealiserede markedsværdiregulering heraf udgør 2.168 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Business review

The Company's activity is to invest in real estate.

The Company owns an office building, Vallensbæk Company House, near Copenhagen.

Financial review

The income statement for 2018 shows a profit of DKK 2,853,774 against a loss of DKK 1,536,987 last year, and the balance sheet at 31 December 2018 shows equity of DKK 110,614,100.

The value of the Company's property is measured at fair value of DKK 166,000 thousand. The value adjustment has affected results of operations by DKK 3,000 thousand (2017: DKK 0 thousand).

Management considers the profit/loss for the year before fair value adjustments of the property as less satisfactory but in line with expectations.

Special risks

The Company's activities do not generally result in risks other than those which are normal for property companies.

The Company has entered into interest rate swaps by freezing the interest on mortgage debt. Related positive unrealised market value adjustments for the year amount to DKK 2,168 thousand.

Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2018	2017
	Bruttofortjeneste	3.673.377	1.050.943
	Gross margin		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.000.000	0
	Fair value adjustments of investment property		
	Resultat før finansielle poster	6.673.377	1.050.943
	Profit before net financials		
2	Finansielle indtægter	711.319	801.320
	Financial income		
3	Finansielle omkostninger	-3.724.940	-3.825.579
	Financial expenses		
	Resultat før skat	3.659.756	-1.973.316
	Profit/loss before tax		
4	Skat af årets resultat	-805.982	436.329
	Tax for the year		
	Årets resultat	2.853.774	-1.536.987
	Profit/loss for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit/loss		
	Overført resultat	2.853.774	-1.536.987
	Retained earnings/accumulated loss		
		2.853.774	-1.536.987



Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Balance
Balance sheet

Note	DKK	2018	2017
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
6	Investeringsjendomme	166.000.000	163.000.000
	Investment property		
		<u>166.000.000</u>	<u>163.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	166.000.000	163.000.000
	Total fixed assets	<u>166.000.000</u>	<u>163.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	45.000.000	45.807.090
	Receivables from group entities		
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1.196.833
	Income taxes receivable		
	Andre tilgodehavender	122.176	316.226
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	66.804	81.280
	Deferred income		
		<u>45.188.980</u>	<u>47.401.429</u>
	Likvide beholdninger	3.268.501	3.081.616
	Cash	<u>3.268.501</u>	<u>3.081.616</u>
	Omsætningsaktiver i alt	48.457.481	50.483.045
	Total non-fixed assets	<u>48.457.481</u>	<u>50.483.045</u>
	AKTIVER I ALT	<u>214.457.481</u>	<u>213.483.045</u>
	TOTAL ASSETS		



Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Balance
Balance sheet

Note	DKK	2018	2017
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
7	Selskabskapital	86.000.000	86.000.000
	Share capital		
	Overført resultat	24.614.100	20.069.570
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	110.614.100	106.069.570
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
	Udskudt skat	5.350.586	4.360.324
	Deferred tax		
	Hensatte forpligtelser i alt	5.350.586	4.360.324
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	58.394.317	61.059.866
	Mortgage debt		
	Deposita	4.326.377	4.595.225
	Deposits		
	Anden gæld	22.190.955	23.190.955
	Other payables		
		84.911.649	88.846.046
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.625.710	3.619.942
	Current portion of long-term liabilities		
	Forudbetalt leje og deposita	1.019.245	0
	Prepayments rent and deposits		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.983.647	1.939.826
	Trade payables		
	Skyldig selskabsskat	292.600	0
	Income taxes payable		
9	Anden gæld	6.659.944	8.647.337
	Other payables		
		13.581.146	14.207.105
	Gældsforpligtelser i alt	98.492.795	103.053.151
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	214.457.481	213.483.045
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		
1	Anvendt regnskabspraksis		
	Accounting policies		
10	Sikkerhedsstillelser		
	Collateral		
11	Nærtstående parter		
	Related parties		



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Selskabskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2018 Equity at 1 January 2018	86.000.000	20.069.570	106.069.570
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	2.853.774	2.853.774
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi Adjustment of hedging instruments at fair value	0	2.167.636	2.167.636
Skat af egenkapitalbevægelser Tax on items recognised directly in equity	0	-476.880	-476.880
Egenkapital 31. december 2018 Equity at 31 December 2018	<u>86.000.000</u>	<u>24.614.100</u>	<u>110.614.100</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for Saremo Properties A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Valutaomregning

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

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

The annual report of Saremo Properties A/S for 2018 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK).

Foreign currency translation

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the transaction date. Foreign exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Receivables and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the balance sheet date. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the most recent financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Derivative financial instruments

On initial recognition, derivative financial instruments are recognised at cost in the balance sheet and are subsequently measured at fair value. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are included in "Other receivables" and "Other payables", respectively.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Fair value adjustments of derivative financial instruments designated as and qualifying for hedging of future assets or liabilities are recognised in other receivables or other payables, respectively, and in equity. If the hedged forecast transaction results in the recognition of assets or liabilities, amounts previously recognised in equity are transferred to the cost of the asset or liability, respectively. If the hedged forecast transaction results in income or expenses, amounts previously deferred in equity are transferred to the income statement in the period in which the hedged item affects the profit/loss for the year.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætning omfatter årets optjente indtægter fra udlejning af ejendomme samt administrationshonorarer.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammen draget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Income statement

Revenue

The Company has chosen IAS 11/IAS 18 as interpretation for revenue recognition.

The net revenue comprises the years's earned rental income from property and administration fee.

Revenue is measured net of all types of discounts/rebates granted. Also, revenue is measured net of VAT and other indirect taxes charged on behalf of third parties.

Gross margin

The items revenue, other operating income and external expenses have been aggregated into one item in the income statement called gross margin in accordance with section 32 of the Danish Financial Statements Act.

Other operating income

Other operating income comprise items of a secondary nature relative to the Company's core activities, including gains on the sale of fixed assets.

Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to distribution, sale, advertising, administration, premises, bad debts, payments under operating leases, etc.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme:

Investeringsjendomme omfatter investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris inklusive omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income and expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

Balance sheet

Property, plant and equipment

Items of property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Cost includes the acquisition price and costs directly related to the acquisition until the time at which the asset is ready for use.

Investment property:

Investment property includes investments in land and buildings for the purpose of earning a return on the invested capital in the form of regular income and/or capital gains on selling the property.

Investment property is measured at the time of purchase at the cost price, including costs directly related to the purchase until the time at which the property is ready for use. After initial recognition, investment property is measured at fair value. Value adjustments of investment property are recognised in the income statement.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for impairment of financial receivables.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Prepayments

Prepayments recognised under "Assets" comprise prepaid expenses regarding subsequent financial reporting years.

Cash

Cash comprise cash and short term securities which are readily convertible into cash and subject only to minor risks of changes in value.

Provisions

Provisions comprise anticipated expenses relating to warranty commitments, onerous contracts, restructurings, etc. Provisions are recognised when the Company has a legal or constructive obligation at the balance sheet date as a result of a past event and it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation.

Provisions are measured at net realisable value or at fair value if the obligation is expected to be settled far into the future.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatte regler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan. Financial liabilities also include the capitalised residual lease liability in respect of finance leases.

Other liabilities are measured at net realisable value.



Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK	2018	2017
2		
Finansielle indtægter Financial income		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder Interest receivable, group entities	711.319	801.320
	<u>711.319</u>	<u>801.320</u>
3		
Finansielle omkostninger Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expenses, group entities	604.774	629.774
Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	3.120.166	3.195.805
	<u>3.724.940</u>	<u>3.825.579</u>
4		
Skat af årets resultat Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst Estimated tax charge for the year	-184.280	-535.568
Årets regulering af udskudt skat Deferred tax adjustments in the year	990.262	99.239
	<u>805.982</u>	<u>-436.329</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december
 Financial statements 1 January - 31 December

Noter
 Notes to the financial statements

5 Materielle anlægsaktiver
 Property, plant and equipment

DKK	Investerings- ejendomme Investment property
Kostpris 1. januar 2018 Cost at 1 January 2018	139.000.000
Kostpris 31. december 2018 Cost at 31 December 2018	139.000.000
Opskrivninger 1. januar 2018 Revaluations at 1 January 2018	24.000.000
Årets værdiregulering Revaluations in the year	3.000.000
Opskrivninger 31. december 2018 Revaluations at 31 December 2018	27.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 Carrying amount at 31 December 2018	166.000.000

6 Investeringsejendomme
 Investment property

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen påvirkes primært af det fastsatte afkastkrav til ejendommen.

Hvert år indhentes der valuarvurderinger på ejendommen, der anvendes som grundlag for afkastkravet.

Dagsværdimålingen foretages ud fra en afkastbaseret model. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder blandt andet afkastkrav, markedsleje og forventede driftsomkostninger m.v.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Modellen indeholder skøn over den årlige lejeindtægt baseret på senest varslet huslejestigning og indgående kontrakter, korrigeret for tomgang og tab på udlejning, som er skønnet ud fra tidligere års realiseret tal.

The Company Group invests in rental property. Investment property is recognised at fair value with value adjustment over the income statement, see the provisions in section 38 of the Danish Financial Statements Act.

Fair value estimation

The accounting value of the property is mainly impacted by the required rate of return which has been set for the property.

Each year external appraisers value the property and this is used as the basis for the required rate of return.

The fair value is calculated based upon a return-based model. The model includes several elements based on Management's estimate of the current market conditions, e.g. required rate of return, market rent and expected operating costs etc.

Significant fair value assumptions

The model includes an estimate of the annual rent income based on the latest notified rent increase and contracts, adjusted for idling and loss from renting the property which is estimated based on the figures from previous years.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Driftsomkostninger, skatter og afgifter, forsikringer, renholdelse og ejendomsomkostninger m.v. er skønnet ud fra tidligere års realiseret tal samt eventuelle varslet stigninger.

Operating expenses, taxes and excise duties, insurance, cleaning and property expenses, etc. are based on the figures from previous years and any notified increases.

De væsentligste øvrige forudsætninger for dagsværdiberegninger er følgende:

The most important other assumptions for fair value adjustments are:

DKK	2018	2017
Markedsleje pr. m2: Market rent per m2	1.033	1.070
Udlejningsprocent pr. 31. december Occupancy rate at 31 December	75	75
m2-pris M2 price	16.172	15.900
Afkastkrav i % Required rate of return, %	6,25	6,25

Følsomhedsanalyse

Sensitivity analysis

Følsomheden ved ændringer i selskabets afkastkrav er belyst i det følgende:

The sensitivity of changes in the Company's required rate of return is illustrated in the following:

Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil ejendommens dagsværdi falde med 12 mio. kr., således at den endelige dagsværdi bliver 154 mio. kr.

In the case of an increase in the rate of return by 0.5% points, the property's fair value will fall by DKK 12 million, and the final fair value will be DKK 154 million.

Ved et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil ejendommens dagsværdi stige med 14 mio. kr., således at den endelige dagsværdi bliver 180 mio. kr.

In the case of a fall in the rate of return by 0.5% points, the property's fair value will increase by DKK 14 million, and the final fair value will be DKK 180 million.

DKK	2018	2017
7 Selskabskapital Share capital		
Selskabskapitalen er fordelt således: Analysis of the share capital:		
Aktier, 86.000 stk. a nom. 1.000,00 kr. 86,000 shares of DKK 1,000,00 nominal value each	86.000.000	86.000.000
	86.000.000	86.000.000

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:
 Analysis of changes in the share capital over the past 5 years:

DKK	2018	2017	2016	2015	2014
Saldo primo Opening balance	86.000.000	86.000.000	86.000.000	86.000.000	151.000.000
Kapitalnedsættelse Capital reduction	0	0	0	0	-65.000.000
	86.000.000	86.000.000	86.000.000	86.000.000	86.000.000



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

8 Langfristede gældsforpligtelser Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 66.058 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, DKK 66,048 thousand falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

DKK	2018	2017
9 Anden gæld Other payables		
Skyldig moms og afgifter VAT and other indirect taxes	309.205	128.962
Afledte finansielle instrumenter Derivative financial instruments	<u>6.350.739</u>	<u>8.518.375</u>
	<u>6.659.944</u>	<u>8.647.337</u>

10 Sikkerhedsstillelser Collateral

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 61.020 t.kr. (2017: 63,680 t.kr.) er afgivet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 166.000 t.kr. (2017: 163.000 t.kr.).

As collateral for debt to mortgage credit institutions, DKK 61,020 thousand (2017: 63,680), mortgages have been issued in investment properties with a carrying amount of DKK 166,000 thousand (2017: DKK 163,000 thousand).

11 Nærtstående parter Related parties

Oplysning om koncernregnskaber Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed Parent	Hjemsted Domicile
Executive Property Europe AB	Sverige/Sweden

Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements

Det udenlandske koncernregnskab kan rekvireres ved henvendelse til det Svenske selskabsregister. / The foreign consolidated financial statements may be requested from the Swedish Company registrar.