

Aaen & Co.

STATSAUTORISEREBE REVISORER

KBI Group A/S

Hjemstedsadresse: Hammerholmen 47, 2650 Hvidovre
Registered Office: Hammerholmen 47, 2650 Hvidovre

CVR-nummer 12 37 73 47

Årsrapport 2017 *Annual Report 2017*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
Accounting period: 1 January - 31 December 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2018
Approved at the company's ordinary general meeting



Jørgen Højsen
Dirigent / Chairman

Indholdsfortegnelse

Contents

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger / <i>Company information</i> | 1 |
| Ledelsesberetning / <i>Management's review</i> | 2 |
| Ledespåtegning / <i>Managements' Statement on the Annual Report</i> | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning / <i>Independent Auditors' Reports</i> | 4 |
| Regnskabspraksis / <i>Accounting policies</i> | 8 |
| Resultatopgørelse / <i>Income statement</i> | 14 |
| Balance / <i>Balance sheet</i> | 15 |
| Noter til årsregnskabet / <i>Notes to the annual accounts</i> | 17 |

Selskabsoplysninger

Company Information

| | |
|--|--|
| Selskabet / <i>The Company</i> | KBI Group A/S Hammerholmen 47 2650 Hvidovre Hjemstedskommune: Hvidovre <i>Municipality of reg. office: Hvidovre</i> |
| Bestyrelse / <i>Board of directors</i> | Peter Grubert (formand / <i>chairman</i>) Mette Opstrup Jørgen Hansen |
| Direktion / <i>Executive Board</i> | Jørgen Hansen |
| Revision / <i>Auditors</i> | Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør |
| Stiftelsesdato / <i>Date of foundation</i> | 1. august 1988 / <i>1 august 1988</i> |
| Regnskabsår / <i>Financial year</i> | 1. januar til 31. december <i>1 January to 31 December</i> |
| Oversættelsesforbehold | <i>Den engelske del af dette dokument er en uofficiel oversættelse af den originale danske tekst, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske tekst og den engelske oversættelse, har den danske tekst forrang.</i> |
| Translation Disclaimer | <i>The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.</i> |

Ledelsesberetning

Management's Review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har været at drive industri-, handel og servicevirksomhed samt foretage investering i og udlejning af fast ejendom, herunder at eje aktier eller andele i selskaber, der driver virksomhed inden for disse områder.

The Company's core activities

The company's main activities have been to carry in industrial, commercial and services as well investment in and lease of real estate, including owning shares in companies operating in these areas.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Significant changes in the company's activities and financial affairs

During the year, no significant changes in the activities and financial position.

Oplysninger om egne kapitalandele

På balancedagen ejer selskabet nom. 373.536 egne aktier. Beholdningen udgør 9,62 % af selskabets samlede kapital.

The company's own portfolio of shares

At balance sheet date the company owns nom. 373,536 own shares. The holding represents 9.62% of the company's total capital.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow såvel som det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der i indeværende regnskabsår som de foregående fortsat er en betydelig usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommene til handelsværdi. Dette som følge svag omsætning af kommercielle ejendomme såvel som den generelle økonomiske situation.

Uncertainty as to recognition or measurement

Using a performance-based model targets related to uncertainty in the measurement of both the elements of the future cash flow as well as the selected return. Management believes that in the current financial year as the preceding remains considerable uncertainty associated with the determination of the properties at market value. This is due to weak sales of commercial properties as well as the general economic situation.

Ledelsespåtegning

Management's Statement on the Annual Report

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for KBI Group A/S.

Today, management has discussed and approved the annual report of KBI Group A/S for the financial year 1 January – 31 December 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2017 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January – 31 December 2017.

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


In our opinion, the management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


We recommend the adoption of the annual report at the annual general meeting.

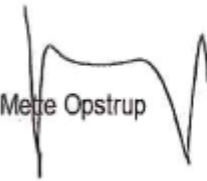
Hvidovre, den 25. april 2018.
Hvidovre, 25 April 2018.

Direktion / Executive Board


Jørgen Hansen

Bestyrelse / Board of Directors


Peter Grubert
formand / chairman


Mette Opstrup


Jørgen Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KBI Group A/S:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KBI Group A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

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.

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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandlingerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

- 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 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.

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.

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.

Helsingør, den 25. april 2018

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevej 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor
mne31476

Independent auditors' report

To the shareholders of KBI Group A/S:

Opinion

We have audited the Financial Statements of KBI Group A/S for the financial year 1 January – 31 December 2017, which comprise income statement, balance sheet and notes, including a summary of significant accounting policies, for the Company. 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 Company's financial position at 31 December 2017 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January – 31 December 2017 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 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. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Management's Responsibilities for the Financial Statements

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

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

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

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism 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.

Independent auditors' report

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements, continued

- 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 disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

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.

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover 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 Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that 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 Management's Review.

Elsinore, 25 April 2018

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt

State Authorised Public Accountant

mne31476

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for KBI Group A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 udarbejdes ikke koncernregnskab.

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 og nedskrivninger.

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

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

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

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

Basis of accounting

The Annual Report of KBI Group A/S for 2017 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B. The Annual Report have been prepared under the same accounting policies as last year.

Referring to the Danish Financial Statements Act § 110, para. 1 not prepared consolidated financial statements.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned, which includes recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Furthermore, all expenses incurred, including depreciation, amortisation and impairment losses, are recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, which involves the recognition of a constant effective interest rate over the maturity period. Amortised cost is calculated as original cost less any deductions and with addition/deduction of the cumulative amortisation of any difference between cost and the nominal amount. In this way, capital losses and gains are allocated over the maturity period.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Omregning af fremmed valuta

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

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

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

Translation policies

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

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. The difference between the exchange rate at the balance sheet date and the rate at the time of origin of the receivable or debt is recognised in financial income and expenses in the income statement.

Fixed assets purchased in foreign currencies are measured at the rate of exchange at the date of transaction.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger. Direkte omkostninger omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Income Statement

Gross profit

Gross profit includes the year's net sales minus direct costs and other external costs. Direct costs include the costs used to achieve this year's turnover.

Other operating expenses include expenses related to distribution, sales, marketing, administration, premises, bad debts, leases etc.

Salaries

Staff costs include salaries and wages, including vacation pay and pensions and other social security costs, etc. to the company's employees. Staff costs are deducted from payments received from public authorities.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts relating to the financial year. Financial income and expenses comprise interest income and expenses, realised and unrealised exchange gains and losses concerning debt and transactions in foreign currencies as well as extra payments and repayment under the on-account taxation scheme.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Corporation tax

This year's treasure, which consists of current tax year and the change in deferred tax, are recognised in the income statement with the portion attributable to the profit for the year and directly in equity with the portion attributable to entries directly in shareholders' equity.

Selskabet er sambeskattet med dets dattervirksomheder. Selskabet fungerer som administratonselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med datterselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

The company is jointly taxed with its subsidiaries. The company acts as a management company. The tax effect of the joint taxation with the subsidiary is allocated between profit and loss-making companies in proportion to their taxable income (full allocation with credit for tax losses).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdig. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforretningen for tilsvarende ejendoms-kategorien inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforretningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakters uopsigelsesperiode, de eksisterende lejeres bonitet, ejendommenes vedligeholdelsesstand samt budgettet for det kommende år.

Balance Sheet

Investment Property

Investment properties are measured at estimated fair-worthy. Changes in the fair value of the profit and loss account.

The fair value is calculated from the net interest rates for similar real estate category within the geographical area where the properties are located. Net interest rate is calculated taking into account the existing rent contracts non-termination period, existing tenants' bonitet, their configuration and maintenance budget for the coming year.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Investeringsejendomme, fortsat

Nettoforretningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostning samt andelen af varme- og fællesomkostninger som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag fra deposita.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsestidspunktet som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber udgiftsføres i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill. Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradraget akkumulerede afskrivninger, goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske levetid op til 10 år.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Investment Property, continued

Net interest rate is calculated as the total rental income after deducting direct costs in terms of maintenance costs, administrative costs as well as the proportion of heat-and common costs which are assessed on investment property divided by the investment property's carrying amount with deductions from deposits.

Costs, which imparts a investment property new or improved properties compared to the date of acquisition, attributed to the acquisition cost as an improvement. Costs which not injects an investment property new or improved properties expensed in the income statement under other external costs.

Investment properties have as other tangible fixed assets, other than land, a limited life span. The impairment that takes place as an investment property shall become statute-barred, is reflected in the investment property's annual measurement at fair value. There is therefore no systematic depreciation of investment property's useful life.

Value adjustments are transmitted through the profit and loss account.

Financial assets

In the income statement, the proportionate share of the profit for the year of the individual subsidiary is recognised after tax and full elimination of internal profit/loss and amortization of goodwill. Acquired goodwill is measured at cost less accumulated depreciation, goodwill is amortised on a straight-line basis over the expected useful life maximized to 10 years.

Investments in subsidiary are recognized in the balance to the proportionate share of the net asset value calculated according to the parent company's accounting practices minus or plus unrealized intercompany profits and loss plus or minus the residual value of positive or negative goodwill calculating using the purchase method.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Finansielle anlægsaktiver, fortsat

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Financial assets, continued

Subsidiaries and associates with negative equity recognized at DKK 0 and any receivables at these companies are written down by the parent company's share of the negative net asset value equity, to the extent that it is deemed uncollectible. If the negative net asset value exceeds the receivables, the remaining amount is recognized under provisions to the extent that the parent company has a legal or constructive commitment to cover the subsidiary's balance.

Net revaluation of investment in subsidiaries and associates are transferred to the reserve for net revaluation using the equity method to the extent that the carrying amount exceeds the acquisition value with deduction of depreciation of goodwill.

Other securities and equity securities included in fixed assets are measured at fair value (quoted price) at the balance sheet date.

Receivables

Receivables are measured at amortized cost, which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by provisions for bad debts.

Prepayments

Prepayments recognized under assets comprise incurred costs relating to subsequent financial years.

Cash

Cash comprise bank balances.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Dividend

Dividend which is expected paid for the year is shown as a separate item under equity. Proposed dividend is recognised as a liability at the time of adoption at the Annual General Meeting.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Accrued tax and deferred tax, continued

Current tax liabilities and current tax receivables are recognized in the balance sheet under "Income tax payable" or "Receivables company-tax".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Deferred tax is measured under the balance sheet liability method in respect of all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. In cases, eg concerning shares, where the computation of the tax base may be made according to alternative tax rules, deferred tax is measured on the basis of the intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

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 nettorealiseringsværdi.

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry-forwards, are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity and jurisdiction. Any deferred net tax assets are measured at net realisable value.

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

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Change in deferred tax due to changes in tax rates are recognised in the income statement. For this year, a tax rate of 22 % is applied.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Debt

Other debt is measured at amortised cost corresponding to nominal value.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income statement for the year ended 31 December

| Note | 2017 | 2016 |
|---|-------------|------------|
| Bruttofortjeneste <i>Gross margin</i> | 12.515.107 | 4.481.508 |
| 1 Personaleomkostninger <i>Staff costs</i> | 588.152 | 644.651 |
| 5 Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver <i>Fair value adjustment of other investment assets</i> | 12.729.000 | 6.234.078 |
| Resultat af primær drift <i>Profit from operations</i> | 24.655.955 | 10.070.935 |
| 6 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Result from investments in group entities</i> | 7.223.903 | 14.978.680 |
| 2 Finansielle indtægter <i>Financial income</i> | 2.964.024 | 4.495.596 |
| 3 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i> | 4.988.331 | 5.404.141 |
| Resultat før skat <i>Pre-tax profit/loss</i> | 29.855.551 | 24.141.070 |
| 4 Skat af årets resultat <i>Tax for the year</i> | 5.085.034 | 2.110.723 |
| Årets resultat <i>Profit for the year</i> | 24.770.517 | 22.030.347 |
| Resultatdisponering: <i>Distribution of profit</i> | | |
| Udbytte for regnskabsåret <i>Dividend for the year</i> | 0 | 5.000.000 |
| Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret <i>Extraordinary dividend for the year</i> | 116.157.001 | 5.000.000 |
| Overført til reserve for indre værdis metode <i>Transferred to the reserve of equity method</i> | -77.117.376 | 13.978.680 |
| Overført til overført resultat <i>Retained earnings</i> | -14.269.108 | -1.948.333 |
| Disponeret <i>Profit for the year distributed</i> | 24.770.517 | 22.030.347 |

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

| Note | Aktiver Assets | 2017 | 2016 |
|------|---|--------------------|--------------------|
| | Investeringsejendomme <i>Investment properties</i> | 233.666.713 | 220.937.713 |
| 5 | Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i> | 233.666.713 | 220.937.713 |
| 6 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Investments in group entities, net asset value</i> | 32.640.584 | 123.573.682 |
| | Finansielle anlægsaktiver <i>Investments</i> | 32.640.584 | 123.573.682 |
| | Anlægsaktiver <i>Total fixed assets</i> | 266.307.297 | 344.511.395 |
| | Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i> | 81.991 | 2.738 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group entities</i> | 9.574.794 | 17.260.239 |
| | Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i> | 31.809.624 | 28.186.252 |
| | Tilgodehavende selskabsskat <i>Income tax receivable</i> | 586.966 | 1.888.845 |
| | Tilgodehavender <i>Receivables</i> | 42.053.375 | 47.338.074 |
| | Likvide beholdninger <i>Cash</i> | 37.928.196 | 877.547 |
| | Omsætningsaktiver <i>Total current assets</i> | 79.981.571 | 48.215.621 |
| | Aktiver i alt <i>Total assets</i> | 346.288.868 | 392.727.016 |

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

| Note | Passiver | |
|--|--------------------|-------------|
| | <i>Liabilities</i> | |
| | 2017 | 2016 |
| | 3.883.469 | 3.788.750 |
| Selskabskapital <i>Equity</i> | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i> | 21.790.584 | 98.907.960 |
| Overført resultat <i>Retained earnings</i> | 97.600.689 | 124.183.104 |
| Foreslået udbytte <i>Dividend proposed for the year</i> | 0 | 5.000.000 |
| 7 Egenkapital / <i>Total equity</i> | 123.274.742 | 231.879.814 |
| Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i> | 40.567.000 | 36.891.000 |
| Hensatte forpligtelser / <i>Total provisions</i> | 40.567.000 | 36.891.000 |
| 8 Langfristet gæld til realkreditinstitutter <i>Long-term mortgage loans</i> | 123.804.174 | 96.838.128 |
| Langfristet gæld / <i>Long-term liabilities</i> | 123.804.174 | 96.838.128 |
| 8 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter <i>Short-term part of mortgage debt</i> | 6.664.298 | 4.954.760 |
| Kreditinstitutter i øvrigt <i>Bank debt</i> | 0 | 1.197.039 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i> | 620.641 | 2.735.649 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group entities</i> | 47.782.619 | 40.479 |
| Gæld til associerede virksomheder <i>Payables to associated companies</i> | 43.125 | 15.415.164 |
| Anden gæld <i>Other payables</i> | 3.532.269 | 2.645.007 |
| Periodeafgrænsningsposter, passiver <i>Deferred income, liabilities</i> | 0 | 129.976 |
| Kortfristet gæld / <i>Short-term liabilities</i> | 58.642.952 | 27.118.074 |
| Gæld i alt / <i>Total liabilities</i> | 182.447.126 | 123.956.202 |
| Passiver i alt / <i>Total equity and liabilities</i> | 346.288.868 | 392.727.016 |
| 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser / <i>Pledge and guarantees</i> | | |
| 10 Leasing- og lejeforpligtelser / <i>Leasing and rental liabilities</i> | | |
| 11 Eventualforpligtelser / <i>Contingent liabilities</i> | | |

Noter til årsregnskabet

Notes to the annual accounts

| | 2017 | 2016 |
|---|-----------|-----------|
| 1 Personaleomkostninger <i>Salaries</i> | | |
| Lønninger og gager <i>Wages</i> | 557.435 | 591.478 |
| Pensioner <i>Pensions</i> | 23.389 | 22.655 |
| Andre personale omkostninger <i>Other staff costs</i> | 7.328 | 30.518 |
| | 588.152 | 644.651 |
| Gennemsnitligt antal medarbejdere <i>Average number of employees</i> | 1 | 1 |
| 2 Finansielle indtægter <i>Financial Income</i> | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder <i>Interest income from group entities</i> | 859.966 | 1.739.435 |
| Renteindtægter i øvrigt <i>Other financial income</i> | 2.104.058 | 2.756.161 |
| | 2.964.024 | 4.495.596 |
| 3 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i> | | |
| Finansielle omkostninger til associerede virksomheder <i>Financial costs to associated companies</i> | 1.049.130 | 1.154.127 |
| Renteomkostninger i øvrigt <i>Other financial expenses</i> | 3.939.201 | 4.250.014 |
| | 4.988.331 | 5.404.141 |

Noter til årsregnskabet

| | 2017 | 2016 |
|---|-----------|--|
| 4 Skat af årets resultat | | |
| <i>Corporation tax</i> | | |
| | | |
| Aktuel skat af årets resultat | 1.409.034 | -230.186 |
| <i>Tax on the taxable income for the period</i> | | |
| Ændring i hensættelse til udskudt skat | 3.676.000 | 2.245.906 |
| <i>Change in provision for deferred tax</i> | | |
| Skat vedrørende tidligere år | 0 | 95.003 |
| <i>Tax relating to previous years</i> | | |
| | 5.085.034 | 2.110.723 |
| | | |
| 5 Materielle anlægsaktiver | | |
| <i>Property, plant and equipment</i> | | |
| | | Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i> |
| | | |
| | | |
| Anskaffelsessum 1. januar | | 114.498.331 |
| <i>Cost 1 January</i> | | |
| Årets tilgang | | 5.000.000 |
| <i>Additions of the year</i> | | |
| Årets afgang | | 5.000.000 |
| <i>Disposals of the year</i> | | |
| | | |
| Anskaffelsessum 31. december | | 114.498.331 |
| <i>Cost 31 December</i> | | |
| | | |
| Værdireguleringer 1. januar | | 106.439.382 |
| <i>Adjustments 1 January</i> | | |
| Årets værdireguleringer | | 12.729.000 |
| <i>Adjustments in the year</i> | | |
| | | |
| Værdireguleringer 31. december | | 119.168.382 |
| <i>Adjustments 31 December</i> | | |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | 233.666.713 |
| <i>Carrying amount at 31 December</i> | | |

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

Selskabets investeringsejendomme er målt til dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der i indeværende regnskabsår som de foregående fortsat er en betydelig usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommen til handelsværdi. Dette som følge af svag omsætning af kommercielle ejendomme såvel som den generelle økonomiske situation.

The company's investment properties are measured at fair value. Measurement is based on a performance-based model with a fixed return requirement. Using a performance-based model targets related to uncertainty in the measurement of both the elements of the future cash flow as well as the selected return. Management believes that in the current financial year as the preceding remains considerable uncertainty associated with the determination of the properties at market value. This is due to weak sales of commercial properties as well as the general economic situation.

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Investments in group entities

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| Anskaffelsessum 1. januar | 20.571.388 |
| <i>Cost 1 January</i> | |
| Årets tilgang | 0 |
| <i>Additions of the year</i> | |
| Årets afgang | 11.721.388 |
| <i>Disposals of the year</i> | |
| | <hr/> |
| Anskaffelsessum 31. december | 8.850.000 |
| <i>Cost 31 December</i> | |
| | <hr/> |
| Værdireguleringer pr. 1. januar | 103.002.294 |
| <i>Adjustments 1 January</i> | |
| Årets værdireguleringer | 6.974.897 |
| <i>Adjustments in the year</i> | |
| Tilbageførte værdireguleringer | -54.186.607 |
| <i>Adjustments in the year</i> | |
| Udloddet udbytte | -32.000.000 |
| <i>Dividends paid</i> | |
| | <hr/> |
| Værdireguleringer pr. 31. december | 23.790.584 |
| <i>Adjustments 31 December</i> | |
| | <hr/> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 32.640.584 |
| <i>Carrying amount at 31 December</i> | |
| | <hr/> |

Noter til årsregnskabet

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Investments in group entities

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

Result from investments in group entities:

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Årets værdireguleringer | 6.974.897 |
| <i>Adjustments in the year</i> | |
| Reguleringer | 249.006 |
| <i>Adjustments</i> | |
| | <hr/> |
| | 7.223.903 |
| | <hr/> |

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

Equity

| | Selskabs- kapital <i>Share capital</i> | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i> |
|---|--|---|
| Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i> | 3.788.750 | 98.907.960 |
| Kapitalforhøjelse <i>Capital increases</i> | 94.719 | 0 |
| Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i> | 0 | -77.117.376 |
| Egenkapital 31. december | <u>3.883.469</u> | <u>21.790.584</u> |

Selskabskapitalen består af 3.883.469 aktier af kr. 1.

The share capital consists of 3,883,469 shares of DKK 1.

| | Overført resultat <i>Retained earnings</i> | Foreslået udbytte <i>Dividend proposed for the year</i> |
|--|--|---|
| Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i> | 124.183.104 | 5.000.000 |
| Kapitalforhøjelse <i>Capital increases</i> | 4.905.279 | 0 |
| Køb egne aktier <i>Buy own shares</i> | -17.218.586 | 0 |
| Betalt udbytte <i>Dividend paid</i> | 0 | -121.157.001 |
| Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i> | -14.269.108 | 116.157.001 |
| Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i> | <u>97.600.689</u> | <u>0</u> |

Egne kapitalandele

The company's own portfolio of shares

Selskabets egenbeholdning af aktier pr. 31. december 2017 udgør nom. 373.536.

The company's own portfolio of shares per. December 31, 2017 amounts to nominal. 373,536.

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gæld til realkreditinstitutter

Mortgage debt

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 93.041 senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, t.DKK 93.041 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pledge and guarantees

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banker samt realkreditinstitutter, t.kr. 130,468 er stillet pant i grunde og bygninger. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der stillet sikkerhed eller pant, udgør t.kr. 233.667.

As security for the company's debt to banks, creditors and other suppliers, the company has placed assets or other as security, worth a total of t.DKK 130,468. The total carrying amount of the assets having been put us as security is t.DKK 233,667.

10 Leasing- og lejeforpligtelser

Leasing and rental liabilities

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

The company has entered an operating lease for the following amounts:

Leasingforpligtelse udgør t.kr. 22 i tiden indtil september 2018.

Lease liability is t.DKK 22 until September 2018.

11 Eventualforpligtelser

Contigent liabilities

Selskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskattede danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

The company acts as the management company for the jointly taxed Danish subsidiaries. The company is jointly and severally liable with the other jointly taxed Group companies for payment of withholding taxes payable and for corporate taxes.