

Estate Grenaa ApS

Kolding Åpark 1, 3. sal, 6000 Kolding

CVR-nr./CVR no. 25 43 33 94



Årsrapport 2016

Annual report 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 26. maj 2017
Approved at the annual general meeting of shareholders on 26 May 2017

Som dirigent:
Chairman:



.....
Bernardus Hubertus Cornelis Brinkers

2 . 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.



Building a better
working world



Indhold

Contents

Ledelsespåtegning	2
Statement by the Executive Board	
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Independent auditors' report on the compilation of financial statements	
Ledelsesberetning	4
Management's review	
Oplysninger om selskabet	4
Company details	
Beretning	4
Management commentary	
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Financial statements 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	5
Income statement	
Balance	6
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	8
Statement of changes in equity	
Noter	9
Notes to the financial statements	

Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Estate Grenaa ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 26. maj 2017

Grenaa, 26 May 2017

Direktion/Executive Board:



Bernardus Hubertus
Cornelis Brinkers

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of Estate Grenaa ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016.

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

In my opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016.

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

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

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Independent auditor's report on the compilation of financial statements

Til den daglige ledelse i Estate Grenaa ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Estate Grenaa ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 26. maj 2017
Kolding, 26 May 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Claus E. Andreasen
statsaut. revisor
state authorised public accountant

To the general management of Estate Grenaa ApS

We have compiled the financial statements of Estate Grenaa ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016 based on the Company's bookkeeping and other information provided.

The financial statements comprise an income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies.

We performed this compilation engagement in accordance with ISRS 4410, Compilation Engagements.

We have applied our expertise in accounting and financial reporting to assist you in the preparation and presentation of the financial statements in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have complied with relevant ethical requirements in the Danish act on approved auditors and audit firms and FSR - Danish Auditors' code of ethics, including principles of integrity, objectivity, professional competence and due care.

The financial statements and the accuracy and completeness of the information used to compile the financial statements are your responsibility.

Since a compilation engagement is not an assurance engagement, we are not required to verify the accuracy or completeness of the information you provided to us to compile the financial statements. Accordingly, we do not express an audit opinion or a review conclusion on whether the financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.



Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	Estate Grenaa ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	Kolding Åpark 1, 3. sal, 6000 Kolding
CVR-nr./CVR no.	25 43 33 94
Hjemstedskommune/Registered office	Kolding
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Direktion/Executive Board	Bernardus Hubertus Cornelis Brinkers
Revisor/Accountant	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Kolding Åpark 1, 3. sal, 6000 Kolding

Beretning

Management commentary

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er direkte eller indirekte at eje fast ejendom, herunder gennem deltagelse i interessentskaber, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 1.190.484 kr. mod 1.139.817 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 3.425.036 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Business review

The Company's activities are directly or indirectly to own real estate i.e. through participation in the partnership or other related activities.

Financial review

The income statement for 2016 shows a profit of DKK 1,190,484 against DKK 1,139,817 last year, and the balance sheet at 31 December 2016 shows equity of DKK 3,425,036. Management considers the Company's financial performance in the year satisfactory.

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 for the period 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2016	2015
	Bruttotab	-66.487	-55.192
	Gross margin		
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.676.266	1.664.378
	Income from investments in associates		
	Finansielle omkostninger	-79.191	-124.705
	Financial expenses		
	Resultat før skat	1.530.588	1.484.481
	Profit before tax		
2	Skat af årets resultat	-340.104	-344.664
	Tax for the year		
	Årets resultat	1.190.484	1.139.817
	Profit for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	5.088	5.965
	Net revaluation reserve according to the equity method		
	Overført resultat	1.185.396	1.133.852
	Retained earnings		
		1.190.484	1.139.817

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2016	2015
Note		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
3	Finansielle anlægsaktiver		
	Investments		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	5.039.266	5.034.178
	Investments in associates, net asset value	<u>5.039.266</u>	<u>5.034.178</u>
	Anlægsaktiver i alt	5.039.266	5.034.178
	Total fixed assets	<u>5.039.266</u>	<u>5.034.178</u>
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Likvide beholdninger	0	176
	Cash	<u>0</u>	<u>176</u>
	Omsætningsaktiver i alt	0	176
	Total non-fixed assets	<u>0</u>	<u>176</u>
	AKTIVER I ALT	5.039.266	5.034.354
	TOTAL ASSETS	<u>5.039.266</u>	<u>5.034.354</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2016	2015
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Share capital		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	139.266	134.178
	Net revaluation reserve according to the equity method		
	Overført resultat	3.185.770	2.000.374
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	3.425.036	2.234.552
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
	Udskudt skat	103.560	103.560
	Deferred tax		
	Hensatte forpligtelser i alt	103.560	103.560
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities		
	Gæld til banker	9	0
	Bank debt		
	Skyldig selskabsskat	933.570	577.750
	Income taxes payable		
	Anden gæld	577.091	2.118.492
	Other payables		
		1.510.670	2.696.242
	Gældsforpligtelser i alt	1.510.670	2.696.242
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	5.039.266	5.034.354
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

4 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Selskabskapital Share capital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi Net revaluation reserve according to the equity method	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2016 Equity at 1 January 2016	100.000	134.178	2.000.374	2.234.552
Overført, jf. resultatdisponering Transfer, see "Appropriation of profit"	0	5.088	1.185.396	1.190.484
Egenkapital				
31. december 2016 Equity at 31 December 2016	100.000	139.266	3.185.770	3.425.036

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Estate Grenaa ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

The annual report of Estate Grenaa ApS for 2016 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.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Changes to presentation and disclosures only

Effective 1 January 2016, the Company has implemented act no. 738 of 1 June 2015 with amendments to the Danish Financial Statements Act. As the implementation of the amendment act has no impact in terms of value on the income statement or the balance sheet in the financial year, nor on the comparative figures, the financial statements have been prepared based on the same accounting policies as last year.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

The amendment act has solely implied new or changed presentation and disclosure requirements, which have been incorporated in the financial statements.

Resultatopgørelsen

Income statement

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the entity's core activities etc.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Financial expenses

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

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis 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 associerede virksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Balance sheet

Investments in associates

On initial recognition, investments in associates are measured at cost and subsequently at the proportionate share of the entities' net asset values calculated in accordance with the parent company's accounting policies minus or plus any residual value of positive or negative goodwill calculated in accordance with the purchase method of accounting. Associates with a negative net asset value are measured at DKK 0 (nil), and any amounts owed by such entities are written down by the parent company's share of the net asset value if the amount owed is deemed irrecoverable. If the negative net asset value exceeds the amounts owed, the remaining amount is recognised under provisions if the parent company has a legal or a constructive obligation to cover the entity's deficit. Net revaluations of investments in associates are transferred to the net revaluation reserve according to the equity method where the carrying amount exceeds the acquisition cost.

Newly acquired or formed entities are recognised in the financial statements from the date of acquisition or formation. Entities sold or otherwise disposed of are recognised up to the date of disposal.

Corporate acquisitions are accounted for using the purchase method according to which the acquired entity's identifiable assets and liabilities are measured at fair value at the date of acquisition. In connection with the acquisition, a provision is made for expenses related to adopted plans to restructure the acquired entity. The tax effect of revaluations made is taken into account.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Equity

Reserve for net revaluation according to the equity method

The net revaluation reserve according to the equity method includes net revaluations of investments in subsidiaries and associates relative to cost. The reserve can be eliminated in case of losses, realisation of investments or a change in accounting estimates. The reserve cannot be recognised at a negative amount.

Proposed dividends

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "Equity".

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udlicning 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.

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.

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.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Other liabilities are measured at net realisable value.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements for the period 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK	2016	2015
2 Skat af årets resultat		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	340.104	351.725
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	0	-7.061
Deferred tax adjustments in the year		
	<u>340.104</u>	<u>344.664</u>

3 Finansielle anlægsaktiver

Investments

DKK	Kapitalandele i associerede virksomheder Investments in associates, net asset value
Kostpris 1. januar 2016	4.900.000
Cost at 1 January 2016	
Kostpris 31. december 2016	4.900.000
Cost at 31 December 2016	
Værdireguleringer 1. januar 2016	134.178
Value adjustments at 1 January 2016	
Udloddet udbytte	-1.671.178
Dividend distributed	
Andel af årets resultat	1.676.266
Share of the profit/loss for the year	
Værdireguleringer 31. december 2016	139.266
Value adjustments at 31 December 2016	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	5.039.266
Carrying amount at 31 December 2016	

Navn Name	Hjemsted Domicile	Ejerandel Interest	Resultat Profit/loss DKK
Associerede virksomheder			
Associates			
Grønvang Estate I/S	Thisted	49,00 %	1.676.266

4 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Selskabet hæfter som interessent for Grønvang Estate I/S' gæld og forpligtelser.

As a partner, the Company is liable for Grønvang I/S' liabilities and obligations.