

# **Euroclub II Danish Logistics ApS**

**c/o Citco, Holbergsgade 14, 1057 København K**

**CVR-nr. 25 62 20 14**  
***Company reg. no. 25 62 20 14***

## **Årsrapport** ***Annual report***

**1. januar - 31. december 2017**  
***1 January - 31 December 2017***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2018.  
*The annual report have been submitted and approved by the general meeting on the 23 May 2018.*



**Ole Meier Sørensen**  
Dirigent  
*Chairman of the meeting*

## Indholdsfortegnelse

### Contents

---

	<b>Side</b> <b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<b>Reports</b>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b>Management's review</b>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company data</i>	
Hovedtal og nøgletal	8
<i>Financial highlights</i>	
Ledelsesberetning	10
<i>Management's review</i>	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
<b>Annual accounts 1 January - 31 December 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	11
<i>Accounting policies used</i>	
Resultatopgørelse	18
<i>Profit and loss account</i>	
Balance	19
<i>Balance sheet</i>	
Egenkapitalopgørelse	22
<i>Statement of changes in equity</i>	
Pengestrømsopgørelse	23
<i>Cash flow statement</i>	
Noter	25
<i>Notes</i>	

*Notes to users of the English version of this document:*

- This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.
- To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, British English terminology has been used.
- Please note that decimal points remain unchanged from the Danish version of the document. This means that for instance DKK 146.940 is the same as the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % is the same as the English 23.5 %.

## Ledelsespåtegning *Management's report*

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Euroclub II Danish Logistics ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 23. maj 2018  
*Copenhagen K, 23 May 2018*

**Direktion**  
*Executive board*

  
Ole Meier Sørensen

The executive board has today presented the annual report of Euroclub II Danish Logistics ApS for the financial year 1 January to 31 December 2017.

The annual report has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We consider the accounting policies used appropriate, and in our opinion the annual accounts provide a true and fair view of the company's assets and liabilities and its financial position as on 31 December 2017 and of the company's results of its activities and cash flows in the financial year 1 January to 31 December 2017.

We are of the opinion that the management's review includes a fair description of the issues dealt with.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

  
Charlotte Sydow Bech Jensen

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

---

Til kapitalejeren i Euroclub II Danish Logistics ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Euroclub II Danish Logistics ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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 Ethiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

To the shareholder of Euroclub II Danish Logistics ApS

### Opinion

We have audited the annual accounts of Euroclub II Danish Logistics ApS for the financial year 1 January to 31 December 2017, which comprise accounting policies used, profit and loss account, balance sheet, statement of changes in equity, cash flow statement and notes. The annual accounts are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the annual accounts give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2017 and of the results of the company's operations and cash flows for the financial year 1 January to 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 and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the below section "Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts". We are independent of the company in accordance with international ethics standards for accountants (IESBA's Code of Ethics) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these standards and requirements. We believe that the audit evidence obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

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

---

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

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

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

In preparing the annual accounts, the management is responsible for evaluating the company's ability to continue as a going concern, and, when relevant, disclosing matters related to going concern and using the going concern basis of accounting when preparing the annual accounts, unless the management either intends to liquidate the company or to cease operations, or if it has no realistic alternative but to do so.

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

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report including an opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements may arise due to fraud or error and may be considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions made by users on the basis of the annual accounts.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

As part of an audit conducted in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional evaluations and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement in the annual accounts, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures in response to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than the risk of not detecting a misstatement resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of the internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used by the management and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the management.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Conclude on the appropriateness of the management's preparation of the annual accounts being based on the going concern principle and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may raise significant doubt about the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the company to cease to continue as a going concern.
- 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.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the annual accounts, including the disclosures in the notes, and whether the annual accounts reflect the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in the internal control that we identify during our audit.

#### **Statement on the management's review**

The management is responsible for the management's review.

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

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

---

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.

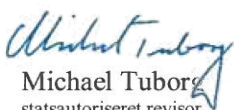
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København Ø, den 23. maj 2018  
*Copenhagen Ø, 23 May 2018*

### **KPMG P/S**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98  
*Company reg. no. 25 57 81 98*



Michael Tuborg  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
MNE-nr. 24621

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

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

Based on the work we have performed, we believe that the management's review is in accordance with the annual accounts and that it has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Acts. We did not find any material misstatement in the management's review.



## Selskabsoplysninger

### *Company data*

---

**Selskabet**  
*The company*

Euroclub II Danish Logistics ApS  
c/o Citco  
Holbergsgade 14  
1057 København K

CVR-nr.: 25 62 20 14

*Company reg. no.*

Hjemsted: København

*Domicile: Copenhagen*

Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017

*Financial year: 1 January 2017 - 31 December 2017*

**Direktion**  
*Executive board*

Ole Meier Sørensen  
Charlotte Sydow Bech Jensen

**Revision**  
*Auditors*

KPMG P/S  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfærgevej 28  
2100 København Ø

**Modervirksomhed**  
*Parent company*

Euroclub II Holding Sarl  
6B, rue Gabriel Lippmann, Parc d'Activité Syrdall 2, L-5365  
Münsbach

## Hovedtal og nøgletal

### *Financial highlights*

<i>DKK in thousands.</i>	2017	2016	2015	2014	2013
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
<i>Profit and loss account:</i>					
Nettoomsætning					
<i>Net turnover</i>	77.454	77.296	82.691	98.618	96.989
Bruttoresultat					
<i>Gross profit</i>	122.866	110.344	66.513	78.096	77.824
Resultat af ordinær primær drift					
<i>Results from operating activities</i>	122.866	110.344	66.002	66.428	66.076
Finansielle poster, netto					
<i>Net financials</i>	-19.408	-43.577	-54.517	-53.735	-58.367
Årets resultat					
<i>Results for the year</i>	80.676	53.121	8.721	9.535	25.262
<b>Balance:</b>					
<i>Balance sheet:</i>					
Balancesum					
<i>Balance sheet sum</i>	1.345.339	1.282.244	1.239.586	1.262.903	1.261.317
Investeringer i materielle anlægsaktiver					
<i>Investments in tangible fixed assets represent</i>	0	0	338	1.747	810
Egenkapital					
<i>Equity</i>	356.310	275.634	185.250	160.431	160.599
<b>Nøgletal i %:</b>					
<i>Key figures in %:</i>					
Overskudsgrad (EBIT-margin)					
<i>Profit margin</i>	158,6	142,8	79,8	67,4	68,1
Afkast af den investerede kapital					
<i>Return on equity investment</i>	9,6	9,7	6,6	7,0	6,6
Likviditetsgrad					
<i>Acid test ratio</i>	961,1	1.332,5	-	-	-
Soliditetsgrad					
<i>Solvency ratio</i>	26,5	21,5	14,9	12,7	12,7
Egenkapitalforrentning					
<i>Return on equity</i>	25,5	23,1	5,0	5,9	18,7

## Hovedtal og nøgletal

### *Financial highlights*

---

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

*The calculation of key figures and ratios does in all material respects follow the Danish Association of Finance Analysts' recommendations and does only in a few respects deviate from the recommendations.*

<b>Overskudsgrad (EBIT-margin)</b>	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT) x 100}}{\text{Nettoomsætning}}$
<b><i>Profit margin (EBIT margin)</i></b>	$\frac{\text{Results from primary activities (EBIT) x 100}}{\text{Net turnover}}$
<b>Afkast af den investerede kapital</b>	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT) x 100}}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}}$
<b><i>Return on equity investment</i></b>	$\frac{\text{Results from primary activities (EBIT) x 100}}{\text{Average invested capital}}$
<b>Investeret kapital</b>	Driftsmæssige immaterielle og materielle aktiver samt nettoarbejdskapital
<b><i>Invested capital</i></b>	<i>Operational intangible and tangible fixed assets and net working capital</i>
<b>Likviditetsgrad</b>	$\frac{\text{Omsætningsaktiver x 100}}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
<b><i>Acid test ratio</i></b>	$\frac{\text{Current assets x 100}}{\text{Short-term liabilities}}$
<b>Soliditetsgrad</b>	$\frac{\text{Egenkapital ultimo x 100}}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
<b><i>Equity share</i></b>	$\frac{\text{Equity, closing balance x 100}}{\text{Assets in total, closing balance}}$
<b>Egenkapitalforrentning</b>	$\frac{\text{Årets resultat x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
<b><i>Return on equity</i></b>	$\frac{\text{Results for the year x 100}}{\text{Average equity}}$

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

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, på baggrund af en afkastbaseret model. Det anvendte afkastkrav er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, hvormed dagsværdien kan afvige fra ejendommenes faktiske værdi. Vi henviser til note 4 for yderligere omtale heraf.

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

Årets nettoomsætning udgør 77.454 t.kr. mod 77.296 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 80.676 t.kr. mod 53.121 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i 2018.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som ville kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

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

The principal activities are investment, ownership, administration and development of properties and any business related hereto.

### **Uncertainties as to recognition or measurement**

The Company's investment properties are recognized in the balance by applying a return-based model. The yield requirement is associated with critical accounting estimates, which means that the fair value may differ from the properties' actual value. We refer to note 4 for additional information.

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

The net turnover for the year is t.DKK 77.454 against t.DKK 77.296 last year. The results from ordinary activities after tax are t.DKK 80.676 against t.DKK 53.121 last year. The management consider the results satisfactory.

### **The expected development**

The management expects positive results in 2018.

### **Events subsequent to the financial year**

No events have occurred subsequent to the balance sheet date, which would have material impact on the financial position of the company.

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

---

Årsrapporten for Euroclub II Danish Logistics ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

The annual report for Euroclub II Danish Logistics ApS is presented in accordance with those regulations of the Danish Financial Statements Act concerning companies identified as class C enterprises (medium sized enterprises).

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

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

Income is recognised in the profit and loss account concurrently with its realisation, including the recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Likewise, all costs, these including depreciation, amortisation, writedown, provisions, and reversals which are due to changes in estimated amounts previously recognised in the profit and loss account are recognised in the profit and loss account.

Assets are recognised in the balance sheet when the company is liable to achieve future, financial benefits and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when the company is liable to lose future, financial benefits and the value of the liability can be measured reliably.

At the first recognition, assets and liabilities are measured at cost. Later, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

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

---

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **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 finansiell post.

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

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

Certain fixed asset investments and liabilities are measured at amortised cost, by which method a fixed, effective interest is recognised during the useful life of the asset or the liability. Amortised cost is recognised as the original cost with deduction of any payments and additions/deductions of the accrued amortisation of the difference between cost and nominal amount. In this way capital losses and capital profits are spread over the useful life.

At recognition and measurement, such predictable losses and risks are taken into consideration, which may appear before the annual report is presented, and which concerns matters existing on the balance sheet date.

### **Translation of foreign currency**

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

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

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

## Resultatopgørelsen

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter omkostninger direkte forbundet med drift af ejendommen, reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejer.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

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

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

## The profit and loss account

### **Net turnover**

Revenue from rent income is recognised in the income statement in the periods the rent concerns.

### **Operating costs**

Operating costs include costs directly associated with the operation of the property, repair and maintenance, taxes and other costs that are not paid by the tenant .

### **Other external costs**

Other external expenses comprise expenses for administration etc.

### **Fair value adjustment of investment property**

Value adjustment of investment property comprises value adjustments of properties at fair value and gain or loss from disposal of properties.

### **Net financials**

Net financials comprise interest, amortisation of financial assets and liabilities, additions and reimbursements under the Danish tax prepayment scheme, etc. Financial income and expenses are recognised in the profit and loss account with the amounts that concerns the financial year.

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

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

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

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

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

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

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

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

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

#### **Tilgodehavender**

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

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

### **The balance sheet**

#### **Investment properties**

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

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

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

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

#### **Debtors**

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



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

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Euroclub II Danish Logistics ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

### **Deferred expenses**

Deferred expenses recognised under assets comprise incurred costs concerning the next financial year.

### **Available funds**

Available funds comprise cash at bank.

### **Corporate tax and deferred tax**

Current tax receivable and tax liabilities are recognised in the balance sheet at the amount calculated on the basis of the expected taxable income for the year adjusted for tax on previous years' taxable income and prepaid taxes. Tax receivable and tax liabilities are set off to the extent that legal right of set-off exists and if the items are expected to be settled net or simultaneously.

According to the rules of joint taxation, Euroclub II Danish Logistics ApS is proportionally liable towards the Danish tax authorities for the total corporation tax, including withholding tax on interest, royalties and dividends, arising within the jointly taxed group of companies.

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

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

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

---

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

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation on the balance sheet date and prevailing when the deferred tax is expected to be released as current tax.

### **Liabilities**

Financial liabilities related to borrowings are recognised at the received proceeds with the deduction of transaction costs incurred. In following periods, the financial liabilities are recognised at amortised cost, corresponding to the capitalised value by use of the effective interest. The difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the profit and loss account during the term of the loan.

Liabilities relating to investment properties are measured at amortised cost.

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

### **The cash flow statement**

The cash flow statement shows the cash flow of the company for the year, divided in cash flows deriving from operating activities, investment activities, and financing activities, respectively, the changes in the liabilities, and the available funds at the beginning and the end of the year respectively.

The effect of cash flow deriving from purchase and sale of enterprises appears separately under cash flow from investment activities. In the cash flow statement, cash flow deriving from purchased enterprises is recognised as of the date of acquisition, and cash flow deriving from sold enterprises is recognised until the sales date.

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

---

### **Pengestrømme fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### **Cash flow from operating activities**

Cash flow from operating activities are calculated as the results for the year adjusted for non-cash operating items, the change in the working capital, and corporate tax paid.

### **Cash flow from investment activities**

Cash flow from investment activities comprises payments in connection with the acquisition and sale of enterprises and activities as well as the acquisition and sale of intangible and tangible fixed assets and fixed asset investments respectively.

### **Cash flow from financing activities**

Cash flow from financing activities comprises changes in the size or the composition of the share capital and the costs in this connection. Furthermore, these activities comprise borrowings, instalments on interestbearing debt, and payment of dividend to the shareholders.

### **Available funds**

Available funds comprise cash funds and short-term securities with a term of less than 3 months which can easily be converted into cash funds and on which only an insignificant risk of value changes exists.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**  
**Profit and loss account 1 January - 31 December**

---

*DKK in thousands.*

<u>Note</u>	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Nettoomsætning <i>Net turnover</i>	77.454	77.296
Driftsomkostninger <i>Operating costs</i>	-105	-924
Andre eksterne omkostninger <i>Other external costs</i>	-3.683	-3.106
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>	49.200	37.078
<b>Bruttoresultat</b> <b>Gross results</b>	<b>122.866</b>	<b>110.344</b>
1 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	-19.408	-43.577
<b>Resultat før skat</b> <b>Results before tax</b>	<b>103.458</b>	<b>66.767</b>
2 Skat af årets resultat <i>Tax on ordinary results</i>	-22.782	-13.646
<b>3 Årets resultat</b> <b>Results for the year</b>	<b>80.676</b>	<b>53.121</b>

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

---

DKK in thousands.

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		
4 Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	1.270.550	1.221.350
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Tangible fixed assets in total</i>	1.270.550	1.221.350
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Fixed assets in total</i>	<b>1.270.550</b>	<b>1.221.350</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		
Andre tilgodehavender <i>Other debtors</i>	793	16
Periodeafgrænsningsposter <i>Accrued income and deferred expenses</i>	20	7
Tilgodehavender i alt <i>Debtors in total</i>	813	23
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	73.976	60.871
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Current assets in total</i>	<b>74.789</b>	<b>60.894</b>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Assets in total</i>	<b>1.345.339</b>	<b>1.282.244</b>

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

---

*DKK in thousands.*

<u>Note</u>	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>		
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		
	1.001	1.001
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>		
Overført resultat <i>Results brought forward</i>	355.309	274.633
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Equity in total</i>	<b>356.310</b>	<b>275.634</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b> <i>Provisions</i>		
5 Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	173.598	157.129
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <i>Provisions in total</i>	<b>173.598</b>	<b>157.129</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b> <i>Liabilities</i>		
6 Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	586.492	587.503
7 Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Debt to group enterprises</i>	182.446	219.400
8 Deposita og forudbetalt leje <i>Deposits and prepaid rent</i>	38.711	38.008
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Long-term liabilities in total</i>	807.649	844.911

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

---

DKK in thousands.

**Passiver**  
**Equity and liabilities**

<u>Note</u>	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Kortfristet del af langfristet gæld <i>Short-term part of long-term liabilities</i>	271	41
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade creditors</i>	65	261
Selskabsskat <i>Corporate tax</i>	6.313	4.072
Anden gæld <i>Other debts</i>	1.133	196
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Short-term liabilities in total</i>	7.782	4.570
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <b><i>Liabilities in total</i></b>	<b>815.431</b>	<b>849.481</b>
<b>Passiver i alt</b> <b><i>Equity and liabilities in total</i></b>	<b>1.345.339</b>	<b>1.282.244</b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
***Mortgage and securities***

**10 Eventualposter**  
***Contingencies***

## Egenkapitaloppgørelse Statement of changes in equity

DKK in thousands.

	<b>Virksomhedskapital</b> <i>Contributed capital</i> <b>t.kr.</b>	<b>Overkurs ved emission</b> <i>Share premium account</i> <b>t.kr.</b>	<b>Overført resultat</b> <i>Results brought forward</i> <b>t.kr.</b>	<b>I alt</b> <i>In total</i> <b>t.kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2016 <i>Equity 1 January 2016</i>	1.000	0	184.250	185.250
Kontant kapitaludvidelse <i>Cash capital increase</i>	1	37.262	0	37.263
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit or loss for the year brought forward</i>	0	0	53.121	53.121
Opløsning af overkurs ved emission <i>Resolution of Share Premium</i>	0	-37.262	37.262	0
Egenkapital 1. januar 2017 <i>Equity 1 January 2017</i>	1.001	0	274.633	275.634
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit or loss for the year brought forward</i>	0	0	80.676	80.676
	<b>1.001</b>	<b>0</b>	<b>355.309</b>	<b>356.310</b>



**Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december**  
**Cash flow statement 1 January - 31 December**

*DKK in thousands.*

<u>Note</u>	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
Årets resultat <i>Results for the year</i>	80.676	53.121
11 Reguleringer <i>Adjustments</i>	-7.010	20.145
12 Ændring i driftskapital <i>Change in working capital</i>	-48	-18.895
Pengestrømme fra drift før finansielle poster <i>Cash flow from operating activities before net financials</i>	73.618	54.371
Renteudbetalinger og lignende <i>Interest paid and similar amounts</i>	-20.073	-43.436
Pengestrøm fra ordinær drift <i>Cash flow from ordinary activities</i>	53.545	10.935
Betalt selskabsskat <i>Corporate tax paid</i>	-4.072	0
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b> <b><i>Cash flow from operating activities</i></b>	<b>49.473</b>	<b>10.935</b>
Salg af materielle anlægsaktiver <i>Sale of tangible fixed assets</i>	0	37.635
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b> <b><i>Cash flow from investment activities</i></b>	<b>0</b>	<b>37.635</b>
Optagelse af langfristet gæld <i>Raising of long-term debts</i>	0	587.404
Afdrag på langfristet gæld <i>Repayments of long-term debt</i>	-116	-712.875
Deposita <i>Deposits</i>	702	38.008
Kontant kapitalforhøjelse <i>Cash capital increase</i>	0	37.263
Ændring i gæld, tilknyttede virksomheder <i>Change in debt, group enterprises</i>	-36.954	58.167
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b> <b><i>Cash flow from financing activities</i></b>	<b>-36.368</b>	<b>7.967</b>
<b>Ændring i likvider</b> <b><i>Changes in available funds</i></b>	<b>13.105</b>	<b>56.537</b>

**Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december**  
**Cash flow statement 1 January - 31 December**

---

*DKK in thousands.*

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Likvider 1. januar <i>Available funds 1 January</i>	<u>60.871</u>	<u>4.334</u>
<b>Likvider 31. december</b> <b><i>Available funds 31 December</i></b>	<b><u>73.976</u></b>	<b><u>60.871</u></b>
<b>Likvider</b> <b><i>Available funds</i></b>		
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	<u>73.976</u>	<u>60.871</u>
<b>Likvider 31. december</b> <b><i>Available funds 31 December</i></b>	<b><u>73.976</u></b>	<b><u>60.871</u></b>

## Noter Notes

---

*DKK in thousands.*

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
<b>1. Finansielle omkostninger</b> <i>Financial expenses</i>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder <i>Financial costs, group enterprises</i>	9.466	9.463
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	9.942	34.114
	<u>19.408</u>	<u>43.577</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b> <i>Tax on ordinary results</i>		
Skat af årets resultat <i>Tax of the results for the year</i>	6.312	4.072
Årets regulering af udskudt skat <i>Adjustment for the year of deferred tax</i>	16.470	5.484
Regulering af tidligere års skat <i>Adjustment of tax for previous years</i>	0	4.090
	<u>22.782</u>	<u>13.646</u>
<b>3. Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of the results</i>		
Overføres til overført resultat <i>Allocated to results brought forward</i>	80.676	53.121
<b>Disponeret i alt</b> <i>Distribution in total</i>	<u>80.676</u>	<u>53.121</u>

## Noter Notes

---

DKK in thousands.

	31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b> <i>Investment properties</i>		
Kostpris 1. januar <i>Cost 1 January</i>	887.874	914.046
Afgang i årets løb <i>Disposals during the year</i>	0	-26.172
<b>Kostpris 31. december</b> <i>Cost 31 December</i>	<b>887.874</b>	<b>887.874</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar <i>Fair value adjustment 1 January</i>	333.476	307.861
Årets regulering til dagsværdi <i>Adjust of the year to fair value</i>	49.200	37.078
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver <i>Adjustment to fair value, assets disposed of</i>	0	-11.463
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b> <i>Fair value adjustment 31 December</i>	<b>382.676</b>	<b>333.476</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Book value 31 December</i>	<b>1.270.550</b>	<b>1.221.350</b>

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

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

Investeringsejendommen er beliggende i større og mindre byer på Fyn og i Jylland og anvendes til erhverv.

*The investment property is located in large and small cities located at Fyn and Jylland and are used for retail.*

## Noter

### Notes

---

*DKK in thousands.*

Dagsværdien for investeringsejendomme i årsrapporten er vurderet af selskabets ledelse. Dagsværdien beregnes som kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendomme, fastlagt ud fra forventede fremtidige leje, de nuværende lejeres evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov, forventede CAPEX-investeringer samt et skøn over afkastkravet. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model som ledelsen anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

*The fair value of investment properties in the annual report is estimated by the Company's management. The fair value is calculated as capitalised earnings value of properties determined from the expected future rent, the current tenants' abilities to fulfil their contractual obligations, periods of vacancy, operating costs, maintenance needs, expected CAPEX investments and estimates of the return requirements. Based on this, a return-based model, that the management considers most suitable for the valuation, has been applied.*

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

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

*Compared to the latest financial year, the methods of measurement used have not been changed.*

## Noter Notes

---

DKK in thousands.

### Centrale forudsætninger:

*Key assumptions:*

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,09 %.

*An individually determined required exit yield of 6,09 % has been applied in the market value assessment at 31 December 2017.*

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

*Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.*

Afkast%	Dagsværdi	Regnskabsmæssig værdi	Ændring i dagsværdi
<i>Rate of return</i>	<i>t.kr.</i> <i>Fair value</i>	<i>t.kr.</i> <i>Book value</i>	<i>t.kr.</i> <i>Change in fair value</i>
6,59 %	1.176.844	1.270.550	-93.706
5,59 %	1.380.402	1.270.550	109.852

31/12 2017	31/12 2016
<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>

### 5. Hensættelser til udskudt skat

*Provisions for deferred tax*

Hensættelser til udskudt skat 1. januar

*Provisions for deferred tax 1 January*

157.129

147.555

Udskudt skat af årets resultat

*Deferred tax of the results for the year*

16.469

9.574

**173.598**

**157.129**

Udskudt skat påhviler følgende poster:

*The following items are subject to deferred tax:*

Materielle anlægsaktiver

*Tangible fixed assets*

173.598

157.129

**173.598**

**157.129**

## Noter Notes

---

DKK in thousands.

	31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b><i>Mortgage debt</i></b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt		
<i>Mortgage debt in total</i>	586.763	587.544
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	-271	-41
	<u>586.492</u>	<u>587.503</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>441.970</u>	<u>497.779</u>
<b>7. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
<b><i>Debt to group enterprises</i></b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt		
<i>Debt to group enterprises in total</i>	182.446	219.400
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	0	0
	<u>182.446</u>	<u>219.400</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

### Notes

---

DKK in thousands.

	31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.
<b>8. Deposita og forudbetalt leje</b> <i>Deposits and prepaid rent</i>		
Deposita og forudbetalt leje i alt <i>Deposits and prepaid rent in total</i>	38.711	38.008
Heraf forfalder inden for 1 år <i>Share of amount due within 1 year</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita og forudbetalt leje i alt</b> <i>Deposits and prepaid rent in total</i>	<u>38.711</u>	<u>38.008</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år <i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>0</u>	<u>0</u>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser *Mortgage and securities*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 586.763 t.kr., er der givet pant i investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.270.550 t.kr.

*As security for mortgage debts, t.DKK 586.763, mortgage has been granted on investment properties  
representing a book value of t.DKK 1.270.550 at 31 December 2017.*

### 10. Eventualposter *Contingencies*

#### Sambeskatning *Joint taxation*

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

*The company is subject to the Danish scheme of joint taxation and it is proportionally liable for tax claims  
within the joint taxation scheme.*

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

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



## Noter

### Notes

---

DKK in thousands.

#### 10. Eventualposter (fortsat)

*Contingencies (continued)*

#### Sambeskatning (fortsat)

*Joint taxation (continued)*

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

*Any subsequent adjustments of corporate taxes or withheld taxes etc. may cause changes in the company's liabilities.*

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
<b>11. Reguleringer</b>		
<i>Adjustments</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
<i>Fair value adjustment of investment properties</i>	-49.200	-37.078
Finansielle omkostninger		
<i>Financial expenses</i>	19.408	43.577
Skat af årets resultat		
<i>Tax on ordinary results</i>	6.312	4.072
Udskudt skat		
<i>Deferred tax</i>	16.470	9.574
	<u>-7.010</u>	<u>20.145</u>
<b>12. Ændring i driftskapital</b>		
<i>Change in working capital</i>		
Ændring i tilgodehavender		
<i>Change in debtors</i>	-790	7.545
Ændring i leverandørgæld og anden gæld		
<i>Change in trade creditors and other liabilities</i>	742	-26.440
	<u>-48</u>	<u>-18.895</u>