

Jutland Property Investments ApS

Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 27 71 98 56

Årsrapport 2015

Annual Report 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
8. juni 2016

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual
General Meeting of the Company the 8 June 2016*

David James Bull

Dirigent/Chairman

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <i>Page</i>
Selskabsoplysninger <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	2
Påtegninger <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Management's Statement on the Annual Report</i>	3
Den uafhængige revisors erklæringer..... <i>Independent Auditor's Report</i>	4-6
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management's Review</i>	7-8
Årsregnskab 1. januar - 31. december <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	9-14
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	15
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	16-17
Noter..... <i>Notes</i>	18-23

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske og den engelske tekst, er den danske tekst gældende.

In case of discrepancy between the Danish and the English text, the Danish text shall prevail.

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
Company

Jutland Property Investments ApS
c/o Kristensen Properties A/S
Vesterbro 18
DK-9000 Aalborg

CVR-nr.: 27 71 98 56
CVR no.:
Stiftet: 3. maj 2004
Established: 3 May 2004
Hjemsted: Aalborg
Registered Office:
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Financial Year: 1 January - 31 December

Direktion
Board of Executives

Mr. David James Bull
Mr. Nicola Fanelli

Revision
Auditor

BDO
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

Ledelsespåtegning

Management's Statement on the Annual Report

Direktionen aflægger hermed årsrapporten for 2015 for Jutland Property Investments ApS. Direktionen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

The Executive Board presents the Annual Report 2015 of Jutland Property Investments ApS . The Executive Board declares:

- *That the Annual Report was prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*
- *That the accounting policies applied are considered appropriate and the estimates made reasonable.*
- *That the Annual Report gives a true and fair view of the financial position and the results of operations of the Company.*
- *In our opinion the Management's review includes a fair review of the matters the review dealt with.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Aalborg, den 8. juni 2016

Aalborg, 8 June 2016

Direktion

Executive Board

Mr. David James Bull

Mr. Nicola Fanelli

Den uafhængige revisors erklæringer

The Independent Auditor's Report

Til kapitalejerne i Jutland Property Investments ApS

To the shareholders of Jutland Property Investments ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Jutland Property Investments ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

REPORT ON THE FINANCIAL STATEMENTS

We have audited the financial statements of Jutland Property Investments ApS for the financial year 1 January to 31 December 2015, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet and notes. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Board of Directors and Board of Executives' Responsibility for the Financial statements

The board of executives are 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 the board of executives determine is necessary to enable the preparation of financial statements free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We have conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish Audit Legislation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

Den uafhængige revisors erklæringer

The Independent Auditor's Report

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i årsregnskabets note 1, hvoraf det fremgår, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgement, including the assessment of the risks of material misstatements of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation of financial statements that give a true and fair view 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 entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the board of executives, as well as the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

The audit has not resulted in any qualification.

Opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2015 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Emphasis of matter in the financial statements

Without having affected our opinion, we draw your attention to the information given in the financial statements Note 1 in which the management accounts for significant uncertainties concerning the company's ability to continue its operations.

Den uafhængige revisors erklæringer

The Independent Auditor's Report

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 8. juni 2016

Copenhagen, 8 June 2016

BDO

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Olsen Halling

Statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

STATEMENT ON THE MANAGEMENT'S REVIEW

Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the management's review. We have not performed any further procedures in addition to the audit of the financial statements. On this basis, it is our opinion that the information provided in the management's review is consistent with the financial statements.

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er driften af Hadsund Butikscenter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selvom årets resultat udviser et betydeligt negativt resultat, er det ikke desto mindre i overensstemmelse med ledelsens forventninger. Lejeindtægten er faldet p.g.a. stigende tomgang og selskabet har oplevet alvorlige problemer med en nøglelejer som ikke har været i stand til at dække sine huslejeforpligtelser, og nu har fraflyttet lejemålet på trods af bestemmelserne i lejekontrakten.

Træningscentret, som åbnede i 2012, fortsætter med at have succes, og er blevet vel taget imod da det har tilført centret vitalitet og tiltrukket nye kunder, som også de øvrige lejere nyder godt af. Træningscentret overtager i et vist omfang yderligere lokaler i centret for at imødekomme dets udvidelsesplaner.

Ledelsen erkender at der er brug for innovative idéer både med hensyn til at tiltrække nye lejere og til at finde alternativ anvendelse for bygningen. Dette er det primære mål for det kommende år som ledelsen forfølger aktivt

Den forventede genforhandling af selskabets lån med BRF Kredit blev ikke tilendebragt, og den forventes at ville blive genoptaget ved slutningen af året når tomgangen og de øvrige forhold omtalt ovenfor er blevet afklaret. I mellemtiden har hovedaktionæren i årets løb tilført ca. DKK 1 mio. for at sikre selskabet tilstrækkelig arbejdskapital til fortsat at kunne gennemføre løbende betalinger til forfald.

Ledelsen vurderer løbende ejendommens tilstand, og vedligeholdelsesarbejder har høj prioritet for at sikre at de generelle forhold er passende for lejerne og attraktive for kunderne.

Principal activities

The principal activity of the company continues to be the leasing of real estate which it owns at Hadsund Shopping Centre in Denmark.

Development in activities and financial position

Although the results for the year show a significant loss they are nevertheless in line with the expectations of the directors. The rent receivable has fallen due to increased vacancies and the company has experienced serious problems with its anchor tenant which has been unable to fulfil its rental obligations and has now vacated the property despite the long term commitment under its lease.

The gym which opened in May 2012 continues to be successful and well received as it has added vitality to the centre and attracted new customers from which the other tenants are also benefitting. The gym has taken on certain additional space within the property as it falls vacant in order to facilitate expansion plans.

The directors recognise that there is a need for innovative ideas both in terms of attracting new tenants and in finding alternative uses for the property. This is the primary objective during the forthcoming year and the directors are actively addressing these issues.

The proposed renegotiation of the company's loans with BRF Kredit has not been concluded and it is intended these will be renegotiated at the end of the forthcoming year once the occupancy and use issues referred to above have been addressed and resolved. In the meantime the additional funds equating to approximately 1 MDKK introduced by the shareholder during the current year have provided the company with sufficient working capital to enable the company to continue to meet its financial commitments as they fall due.

The directors assess the condition of the property on an ongoing basis and maintenance work is highly prioritised in order to make the general conditions suitable for tenants and enjoyable for customers.

Ledelsesberetning

Management's Review

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

Sidste år åbnede selskabet en afdeling i Schweiz, hvilket har medført udgiftsførsel af omkostninger på ca. TDKK 675 (2014: TDKK 400). Dette er en af de væsentligste faktorer som har medvirket til det negative resultat.

Den anden faktor som har medvirket til det negative resultat er nedskrivningen på ca. TDKK 309 (2014: TDKK 135) (incl. positiv kursregulering) af selskabets kapitalandele i datterselskabet Zelston Limited. Dette skyldes udelukkende en nedskrivning i datterselskabet af dettes ejendomme. Ledelsen forventer ikke at det vil være nødvendigt med yderligere nedskrivninger af værdien af datterselskabet i de kommende år.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Development in activities and financial position (continued)

During the previous year the company has opened a branch in Switzerland which has involved expenditure charged to the income statement of approximately 675t DKK (2014: 400t DKK) and this is one of the major factors contributing to the loss for the year.

The other factor contributing to the loss is a write down of approximately 309t DKK (2014: 135t DKK) (net of forex gains) of the carrying value of the company's subsidiary, Zelston Limited. This is entirely due to a further write down by Zelston Limited of its long leasehold investment properties. The directors are confident that there will no further significant write downs necessary in the carrying value of this subsidiary company in future years.

We refer to note 1 for estimates and evaluations of accounting.

Significant events after the end of the financial year

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for Jutland Property Investments ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

The annual report of Jutland Property Investments ApS for 2015 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles used last year.

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.

General about recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as and when it is earned, including recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Any costs, including depreciation, amortisation and writedown, are also recognised in the income statement.

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

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

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

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

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

The initial recognition measures assets and liabilities at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described in the following for each item.

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

The recognition and measurement takes into account predictable losses and risks arising before the year-end reporting and which prove or disprove matters that existed at the balance sheet date.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

Consolidated financial statements

The group comply with the exemption clause of the § 110 for financial reporting for smaller groups in the Danish Financial Statements Act and therefore consolidated financial statements have not been prepared.

Resultatopgørelsen

Income Statement

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra ejendommen. Nettoomsætningen er periodiseret i fuldt omfang.

Net revenue

The net turnover consist of rental income from the property. The net turnover is stated on an accrual basis.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Other external costs

Other external costs include costs relating to the property and administration.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Results of subsidiary enterprises

The proportional share of results of subsidiaries after full elimination of intercompany profits/losses and deduction of amortised goodwill is recognised in the company's income statement.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Financial income and expenses in general

Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts relating to the financial year. Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses, realized and unrealized gains and losses arising from debt and transactions in foreign currencies and amortization of financial assets and liabilities.

Skat

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.

Tax

The tax for the year, which consists of the current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the income statement by the portion that can be attributed to the profit for the year, and is recognised directly in the equity by the portion that can be attributed to entries directly to the equity.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid <i>Useful life</i>	Restværdi <i>Residual value</i>
Bygninger..... <i>Buildings</i>	30 år	0-30%
Andre investeringsaktiver..... <i>Other investment assets</i>	10 år	0%
Produktionsanlæg og maskiner..... <i>Production plant and machinery</i>	20 år	0-30%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... <i>Other plants, fixtures and equipment</i>	3 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

Balance Sheet

Tangible fixed assets

Land and buildings, production plant and machinery, other plants, fixtures and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and write-downs. No depreciation is provided on land.

The depreciation base is cost less estimated residual value after end of useful life.

The cost includes the acquisition price and costs incurred directly in connection with the acquisition until the time when the asset is ready to be used. As regards self-manufactured assets, the cost price includes cost of materials, components, subcontractors, direct payroll and indirect production costs.

Straight-line depreciation is provided on the basis of an assessment of the expected useful lives of the assets and their residual value as follows:

Profit or loss on disposal of tangible fixed assets is stated as the difference between the sales price less selling costs and the carrying amount at the time of sale. Profit or loss is recognised in the income statement as other operating income or other operating expenses.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles 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 og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 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 dattervirksomhedernes underbalance.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Balance Sheet

Fixed asset investments

Investments in subsidiary enterprises are measured in the parent company balance sheet under the equity method.

Investments in subsidiary enterprises are measured in the balance sheet at the proportional share of the enterprises' carrying equity value, calculated in accordance with the parent company's accounting policies with deduction or addition of unrealised intercompany profits or losses and with addition or deduction of the residual value of positive or negative goodwill calculated in accordance with the acquisition method.

Net revaluation of investments in subsidiary enterprises is transferred under the equity to reserve for net revaluation under the equity value method to the extent that the carrying amount exceeds the acquisition value. The acquisition method is used on purchase of subsidiary enterprises.

Subsidiary enterprises with a negative carrying equity value are measured to DKK 0 and any amounts due from these enterprises are written down by the parent company's share of the negative equity to the extent that it is deemed to be irrecoverable. If the carrying negative equity value exceeds accounts receivable, the residual amount is recognised under provision for liabilities to the extent that the parent company has a legal or actual liability to cover the subsidiary's deficit.

Accounts receivable

Accounts receivable are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down to meet expected losses.

Cash and cash equivalents

The liquid assets include bank balances.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Tax payable and deferred tax

Current tax liabilities and receivable current tax are recognised in the balance sheet as the calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and taxes paid on account.

Deferred tax is measured on the temporary differences between the carrying amount and the tax value of assets and liabilities.

Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carry-forwards, are measured at the expected realisable value of the asset, either by set-off against tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax unit.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that under the legislation in force on the balance sheet date would be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. The tax rate applied for the current year is 22 %.

Liabilities

Liabilities are measured at amortised cost equal to nominal value.

Anvendt 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 valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes 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, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Foreign currency translation

Transactions in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date. Exchange differences arising between the rate on the transaction date and the rate on the payment date are recognised in the income statement as a financial income or expense.

If the foreign exchange position is considered to hedge future cash flows, the unrealised exchange adjustments are recognised directly in the equity.

Accounts receivable, payable and other monetary items in foreign currencies that are not settled on the balance sheet date are translated at the exchange rate on the balance sheet date. The difference between the exchange rate on the balance sheet date and the exchange rate at the time of occurrence of the receivable or payable is recognised in the income statement as financial income or expenses.

Fixed assets acquired in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste <i>Gross Profit</i>		691.578	1.532.434
Personaleomkostninger..... <i>Staff costs</i>	2	-650.989	-397.900
Af- og nedskrivninger..... <i>Depreciation, amortisation and impairment</i>		-741.776	-741.776
Resultat før finansielle poster <i>Loss before financial income and expenses</i>		-701.187	392.758
Resultat af kapitalandele i datter- og ass. virksomheder..... <i>Result of equity investments in group and associated companies</i>		-429.382	-252.833
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>	3	63.272	117.730
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	4	-883.489	-942.459
Resultat før skat <i>Profit before tax</i>		-1.950.786	-684.804
Skat af årets resultat..... <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	185.337	3.388
Årets resultat <i>Profit for the year</i>		-1.765.449	-681.416
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		-1.765.449	-681.416
I alt <i>Total</i>		-1.765.449	-681.416

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver <i>Assets</i>	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger..... <i>Land and buildings</i>		29.427.165	30.023.391
Produktionsanlæg og maskiner..... <i>Production plants and machinery</i>		1.382.992	1.513.711
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... <i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>		14.831	29.662
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible fixed assets</i>	6	30.824.988	31.566.764
Kapitalandele i dattervirksomheder..... <i>Equity investments in group enterprises</i>		1.604.435	1.913.762
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>	7	1.604.435	1.913.762
Anlægsaktiver <i>Fixed Assets</i>		32.429.423	33.480.526
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Trade receivables</i>		291.526	58.891
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		682.085	2.322.111
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Prepayments and accrued income</i>		99.902	78.738
Tilgodehavender <i>Accounts receivable</i>		1.073.513	2.459.740
Likvider <i>Cash and cash equivalents</i>		222.125	127.673
Omsætningsaktiver <i>Current Assets</i>		1.295.638	2.587.413
Aktiver <i>Assets</i>		33.725.061	36.067.939

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver	Note	2015	2014
<i>Equity and liabilities</i>		DKK	DKK
Selskabskapital..... <i>Share Capital</i>		14.000.000	14.000.000
Reserve for opskrivninger..... <i>Reserve for revaluation</i>		3.011.830	3.011.830
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		-9.957.248	-8.191.799
Egenkapital..... <i>Equity</i>	8	7.054.582	8.820.031
Hensættelse til udskudt skat..... <i>Provision for deferred tax</i>		943.241	1.128.578
Hensatte forpligtelser..... <i>Provision for liabilities</i>		943.241	1.128.578
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Bank debt</i>	9	14.655.366	15.171.304
Langfristede gældsforpligtelser..... <i>Long-term liabilities</i>		14.655.366	15.171.304
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Short-term portion of long-term liabilities</i>	9	9.328.650	9.161.157
Gæld til pengeinstitutter..... <i>Bank debt</i>		0	8.158
Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Trade payables</i>		293.566	32.459
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		1.449.656	1.746.252
Kortfristede gældsforpligtelser..... <i>Current liabilities</i>		11.071.872	10.948.026
Gældsforpligtelser..... <i>Liabilities</i>		25.727.238	26.119.330
Passiver..... <i>Equity and Liabilities</i>		33.725.061	36.067.939
Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	11		

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Information on uncertainty with respect to recognition and measurement

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkedene er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

During the preparation of the Annual Report, Management makes a number of accounting estimates to value and factor in the Company's assets and liabilities. The development of the financial markets and the real estate markets reflects a stabilization; generally the real estate market moves towards a more positive trend. However, the development also reflects great diversity and unpredictability which implies that the uncertainty related to valuation of the Company's assets and liabilities continues, such as and in particular the Company's investment properties.

Usikkerhed ved going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv.

Uncertainty with respect to going concern

The Company's financial risks primarily relate to financing of the Company's properties and consequently the risk of preliminary termination of the Company's loans, changes in interest rates etc.

Der er ikke modtaget indikationer på, at bankerne vil opsige lånene. Ledelsen forventer derfor, at den nuværende lånefinansiering vil fortsætte på uændrede vilkår.

There have been no indications of premature termination from the Company's existing mortgage lenders. Management expects that the loan agreement will be continued on terms unchanged until renegotiation.

Moderselskabet har afgivet støtteerklæring, som udløber 31. december 2017. Det fremgår at de ikke vil kræve deres lån indfriet samt at de fortsat vil foretage nødvendige betalinger af vare- og omkostningskreditorer. Selskabet har derfor sikret finansiering af driften det kommende regnskabsår.

The parent company has issued a letter of support, which expires on 31st December 2017. It states that they will not claim repayment of their loan and that they will continue to make the necessary payments to trade and cost creditors. The company has therefore ensured the financing of the operations for the following year.

Noter

Notes

	2015 DKK	2014 DKK
2 Personalemkostninger		
<i>Staff costs</i>		
Løn og gager.....	650.989	397.900
<i>Wages and salaries</i>		
	650.989	397.900
3 Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	63.272	117.730
<i>Other interest income</i>		
	63.272	117.730
4 Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	883.489	942.459
<i>Other interest expenses</i>		
	883.489	942.459
5 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-1.235	0
<i>Adjustment of tax for previous years</i>		
Regulering af udskudt skat.....	-184.102	-3.388
<i>Adjustment of deferred tax</i>		
	-185.337	-3.388

Noter

Notes

6 Materielle anlægsaktiver

Tangible fixed assets

	Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>	Produktions- anlæg og maskiner <i>Production plants and machinery</i>	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>
Kostpris 1. januar 2015.....	31.688.413	2.904.386	92.656
<i>Cost 1 January 2015</i>			
Tilgang.....	0	0	0
<i>Addition</i>			
Kostpris 31. december 2015.....	31.688.413	2.904.386	92.656
<i>Cost 31 December 2015</i>			
Opskrivninger 1. januar 2015.....	3.861.321	0	0
<i>Revaluation 1 January 2015</i>			
Årets opskrivninger	0	0	0
<i>Revaluation of the year</i>			
Opskrivninger 31. december 2015.....	3.861.321	0	0
<i>Revaluation 31 December 2015</i>			
Afskrivninger 1. januar 2015.....	5.526.343	1.390.675	62.994
<i>Amortisation 1 January 2015</i>			
Årets afskrivninger	596.226	130.719	14.831
<i>Depreciation</i>			
Afskrivninger 31. december 2015.....	6.122.569	1.521.394	77.825
<i>Depreciation 31 December 2015</i>			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	29.427.165	1.382.992	14.831
<i>Carrying amount at 31 December 2015</i>			

Noter

Notes

7 Finansielle anlægsaktiver

Fixed asset investments

	Kapitalandele i dattervirksom- heder <i>Equity investments in group enterprises</i>
Kostpris 1. januar 2015.....	10.223.978
<i>Cost 1 January 2015</i>	
Kostpris 31. december 2015.....	10.223.978
<i>Cost 31 December 2015</i>	
Ned- og afskrivninger 1. januar 2015.....	-8.310.216
<i>Write-down and amortisation 1 January 2015</i>	
Valutakursregulering til ultimokurs.....	120.055
<i>Exchange adjustment at closing rate</i>	
Årets nedskrivning.....	-429.382
<i>Write-down for the year</i>	
Ned- og afskrivninger 31. december 2015.....	-8.619.543
<i>Write-down and amortisation 31 December 2015</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	1.604.435
<i>Carrying amount at 31 December 2015</i>	

Kapitalandele i dattervirksomheder (DKK)

Investments in affiliates

Virksomhed <i>Company</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Resultat <i>Profit for the year</i>	Ejerandel % <i>Ownership %</i>
Zelston Ltd., England.....	1.604.435	-429.382	100
	1.604.435	-429.382	

Noter

Notes

8 Egenkapital

Equity

	1/1-15 Årets resultat		31/12-15
	DKK	DKK	DKK
	<i>1 January 2015</i>	<i>Profit distribution</i>	<i>31 December 2015</i>
Selskabskapital.....	14.000.000	0	14.000.000
<i>Share Capital</i>			
Overført resultat.....	-8.191.799	-1.765.449	-9.957.248
Reserve for opskrivninger.....	3.011.830	0	3.011.830
I alt.....	8.820.031	-1.765.449	7.054.582
<i>Total</i>			

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

The share capital has remained unchanged for the last 5 years.

2015
DKK

2014
DKK

9 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term liabilities

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.

Payments due within 1 year are recognised as short-term debt. Other debt is recognised as long-term debt.

Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

Efter 5 år.....	8.542.000	6.261.532
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	6.113.366	8.909.772
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del.....	14.655.366	15.171.304
<i>Long-term part</i>		
Indenfor 1 år.....	9.328.650	9.161.157
<i>Within 1 year</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	23.984.016	24.332.461
<i>Carrying amount at 31 December 2015</i>		

10 Eventualposter mv.

Contingencies etc.

Selskabet har ikke påtaget sig forpligtelser, udover hvad der følger af den ordinære drift.

The Company has not undertaken liabilities outside of the ordinary course of its business.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der tinglyst 2 pantebreve på hver t.DKK 9.375.

As security for mortgage loans mortgage has been granted through 2 mortgage deeds registered to the mortgagor in land and building, each with a nominal amount of DKK 9.375k.