

Jutland Property Investments ApS

Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 27 71 98 56

Årsrapport 2016

Annual Report 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
31. maj 2017

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual
General Meeting of the Company the 31 May 2017*

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 revisionspåtegning..... <i>Independent Auditor's Report</i>	4-8
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management's Review</i>	9-10
Årsregnskab 1. januar - 31. december <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	11-16
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	17
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	18-19
Noter..... <i>Notes</i>	20-25

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 2016 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 2016 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 31. maj 2017

Aalborg, 31 May 2017

Direktion

Executive Board

Mr. David James Bull

Mr. Nicola Fanelli

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i Jutland Property Investments ApS

To the Shareholder of Jutland Property Investments ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jutland Property Investments ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("årsregnskabet").

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for konklusion.

Fremhævelse af 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.

Opinion

We have audited the Financial Statements of Jutland Property Investments ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise income statement, balance sheet, notes and a summary of significant accounting policies ("Financial Statements").

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the assets, liabilities and financial position of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Emphasis of matter

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 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.

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:

Management's Responsibility for the Financial Statements

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

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

Auditor's Responsibilities for the Financial Statements

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

- 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.
- 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.
- *Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*
- *Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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

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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

København, den 31. maj 2017

Copenhagen, 31 May 2017

BDO

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Olsen Halling

Statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

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

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

Based on the work we have performed, we conclude that Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement of Management's Review.

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. Selskabet møder fortsat et nedadgående pres på lejen og på trods af en stor indsats er det ikke lykkedes ledelsen af finde erstatningslejere for de ledige lejemål i centret, som primært skyldes at en nøglelejer var ude af stand til at opfylde sine forpligtelser, og derfor fraflyttede sit lejemål på trods af at lejekontrakten ikke er udløbet.

Ledelsen undersøger til stadighed innovative ideer for at tiltrække nye lejere og for at finde alternative anvendelsesmuligheder for ejendommen. Dette forbliver det primære formål for det kommende år, og ledelsen forfølger aktivt dette mål.

Den foreslåede genforhandling af selskabets lån med BRF Kredit blev ikke tilendebragt, og den forventes ikke genoptaget før ejendommen drifter bedre. I mellemtiden har hovedaktionæren i årets løb tilført ca. DKK 1,3 mio. for at sikre selskabet tilstrækkelig arbejdskapital til fortsat at kunne gennemføre løbende betalinger til forfald, og i særdeleshed til at sikre renter og afdrag på lånene hos BRF Kredit, og de løbende driftsudgifter i den schweiziske filial. Ledelsen forventer at hovedaktionæren fortsat vil tilføre selskabet den nødvendige likviditet til at sikre arbejdskapitalen også i det kommende regnskabsår.

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 company has continued to face downward pressure on rents from tenants and despite their best efforts to do so the directors have been unable to find replacement tenants to occupy the empty space in the property primarily left vacant by the departure of its anchor tenant which was unable to fulfil its rental obligations and vacated the property despite the long-term commitment under its lease.

The directors continue to look for innovative ideas both in terms of attracting new tenants and in finding alternative uses for the property. This remains 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 not intended to pursue this until the property is generating increased income streams. In the meantime additional funds equating to approximately 1.324 MDKK have been introduced by the immediate parent company during the current year in order to provide the company with sufficient working capital to enable the company to continue to meet its financial commitments as they fall due and in particular to meet the BRF Kredit loan repayments and the ongoing costs of the Swiss branch. The directors are confident that the immediate parent company will continue to introduce sufficient funds to enable the company to be able to meet its financial commitments during the forthcoming year.

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

Selskabet har fortsat en afdeling i Schweiz, hvilket har medført udgiftsførsel af omkostninger på ca. TDKK 480 (2015: TDKK 675). Dette er en af de væsentligste faktorer som har medvirket til det negative resultat.

The company continues to operate a branch in Switzerland which has involved expenditure charged to the income statement of approximately 480t DKK (2015: 675t DKK) and this is one of the major factors contributing to the loss for the year.

Selskabets datterselskab, Zelston Limited, realiserede et overskud på TDKK 65 i regnskabsåret. Imidlertid er selskabets funktionelle valuta GBP, og faldet i det britiske pund har medført et urealiseret kurstab på TDKK 227 ved omregning af egenkapitalen til DKK pr. 31. december 2016. Ledelsen forventer at værdien af selskabet målt i lokal valuta fortsat vil øges de kommende år.

The company's subsidiary, Zelston Limited made a profit of 65t DKK during the current year. However, the functional currency of this subsidiary is GBP and the fall in the value of Sterling has resulted in an unrealised foreign exchange loss of 227t DKK on conversion of the net asset value of the company as at 31 December 2016. The directors are confident that the GBP value of this subsidiary will continue to increase in future years.

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

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

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

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 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

The annual report of Jutland Property Investments ApS for 2016 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	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste <i>Gross Profit</i>		482.667	691.578
Personaleomkostninger..... <i>Staff costs</i>	2	-434.017	-650.989
Af- og nedskrivninger..... <i>Depreciation, amortization and impairment</i>		-741.776	-741.776
Resultat før finansielle poster <i>Loss before financial income and expenses</i>		-693.126	-701.187
Resultat af kapitalandele i datter- og ass. virksomheder..... <i>Result of equity investments in group and associated companies</i>		65.272	-429.382
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>	3	0	63.272
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	4	-749.261	-883.489
Resultat før skat <i>Profit before tax</i>		-1.377.115	-1.950.786
Skat af årets resultat..... <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	188.407	185.337
Årets resultat <i>Profit for the year</i>		-1.188.708	-1.765.449
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		-1.188.708	-1.765.449
I alt <i>Total</i>		-1.188.708	-1.765.449

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver <i>Assets</i>	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger..... <i>Land and buildings</i>		28.830.939	29.427.165
Produktionsanlæg og maskiner..... <i>Production plants and machinery</i>		1.252.273	1.382.992
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... <i>Other plants, machinery, tools and equipment</i>		0	14.831
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible fixed assets</i>	6	30.083.212	30.824.988
Kapitalandele i dattervirksomheder..... <i>Equity investments in group enterprises</i>		1.443.018	1.604.435
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>	7	1.443.018	1.604.435
Anlægsaktiver <i>Fixed Assets</i>		31.526.230	32.429.423
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Trade receivables</i>		514.909	291.526
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		663.484	682.085
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Prepayments and accrued income</i>		88.082	99.902
Tilgodehavender <i>Accounts receivable</i>		1.266.475	1.073.513
Likvider <i>Cash and cash equivalents</i>		171.880	222.125
Omsætningsaktiver <i>Current Assets</i>		1.438.355	1.295.638
Aktiver <i>Assets</i>		32.964.585	33.725.061

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver	Note	2016	2015
<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>		-11.145.956	-9.957.248
Egenkapital..... <i>Equity</i>	8	5.865.874	7.054.582
Hensættelse til udskudt skat..... <i>Provision for deferred tax</i>		725.240	943.241
Hensatte forpligtelser..... <i>Provision for liabilities</i>		725.240	943.241
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Bank debt</i>	9	9.342.337	10.849.491
Gæld til tilknyttede virksomheder..... <i>Payables to group enterprises</i>	9	5.129.736	3.805.875
Langfristede gældsforpligtelser..... <i>Long-term liabilities</i>		14.472.073	14.655.366
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Short-term portion of long-term liabilities</i>	9	9.342.560	9.328.650
Gæld til pengeinstitutter..... <i>Bank debt</i>		451.496	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Trade payables</i>		442.113	293.566
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		1.665.229	1.449.656
Kortfristede gældsforpligtelser..... <i>Current liabilities</i>		11.901.398	11.071.872
Gældsforpligtelser..... <i>Liabilities</i>		26.373.471	25.727.238
Passiver..... <i>Equity and Liabilities</i>		32.964.585	33.725.061
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

	2016	2015
	DKK	DKK
2 Personaleomkostninger		
<i>Staff costs</i>		
Gennemsnitligt antal medarbejdere.....	1	1
<i>Average number of employees</i>		
Løn og gager.....	434.017	650.989
<i>Wages and salaries</i>		
	434.017	650.989
3 Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	0	63.272
<i>Other interest income</i>		
	0	63.272
4 Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	749.261	883.489
<i>Other interest expenses</i>		
	749.261	883.489
5 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	29.594	0
<i>Calculated tax on taxable income of the year</i>		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-1.235
<i>Adjustment of tax for previous years</i>		
Regulering af udskudt skat.....	-218.001	-184.102
<i>Adjustment of deferred tax</i>		
	-188.407	-185.337

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 2016.....	31.688.413	2.904.386	92.656
<i>Cost 1 January 2016</i>			
Tilgang.....	0	0	0
<i>Addition</i>			
Kostpris 31. december 2016.....	31.688.413	2.904.386	92.656
<i>Cost 31 December 2016</i>			
Opskrivninger 1. januar 2016.....	3.861.321	0	0
<i>Revaluation 1 January 2016</i>			
Årets opskrivninger	0	0	0
<i>Revaluation of the year</i>			
Opskrivninger 31. december 2016.....	3.861.321	0	0
<i>Revaluation 31 December 2016</i>			
Afskrivninger 1. januar 2016.....	6.122.569	1.521.394	77.825
<i>Amortisation 1 January 2016</i>			
Årets afskrivninger	596.226	130.719	14.831
<i>Depreciation</i>			
Afskrivninger 31. december 2016.....	6.718.795	1.652.113	92.656
<i>Depreciation 31 December 2016</i>			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	28.830.939	1.252.273	0
<i>Carrying amount at 31 December 2016</i>			

Noter

Notes

7 Finansielle anlægsaktiver

Fixed asset investments

	Kapitalandele i dattervirksom- heder <i>Equity investments in group enterprises</i>
Kostpris 1. januar 2016.....	10.223.977
<i>Cost 1 January 2016</i>	
Kostpris 31. december 2016.....	10.223.977
<i>Cost 31 December 2016</i>	
Ned- og afskrivninger 1. januar 2016.....	-8.619.542
<i>Write-down and amortisation 1 January 2016</i>	
Valutakursregulering til ultimokurs.....	-226.689
<i>Exchange adjustment at closing rate</i>	
Årets nedskrivning.....	65.272
<i>Write-down for the year</i>	
Ned- og afskrivninger 31. december 2016.....	-8.780.959
<i>Write-down and amortisation 31 December 2016</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	1.443.018
<i>Carrying amount at 31 December 2016</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.....	1.443.018	65.272	100
	1.443.018	65.272	

Noter

Notes

8 Egenkapital

Equity

	1/1-16 Årets resultat		31/12-16
	DKK	DKK	DKK
	<i>1 January 2016</i>	<i>Profit distribution</i>	<i>31 December 2016</i>
Selskabskapital.....	14.000.000	0	14.000.000
<i>Share Capital</i>			
Overført resultat.....	-9.957.248	-1.188.708	-11.145.956
<i>Retained profit</i>			
Reserve for opskrivninger.....	3.011.830	0	3.011.830
<i>Reserve for revaluation</i>			
I alt.....	7.054.582	-1.188.708	5.865.874
<i>Total</i>			

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

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

2016
DKK

2015
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.....	8.288.779	8.542.000
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	6.183.294	6.113.366
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del.....	14.472.073	14.655.366
<i>Long-term part</i>		
Indenfor 1 år.....	9.342.560	9.328.650
<i>Within 1 year</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	23.814.633	23.984.016
<i>Carrying amount at 31 December 2016</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.