



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSÅK.TSELSKAB

CVR 55 91 56 41

STORE KONGELISGADE 68  
1243 KØBENHAVN K

TLP 33 10 15 15  
E-MAIL CK@CK.DK  
WEB WWW.CK.DK

# Horze Ejendomme A/S

Vallensbækvej 22a, 2605 Brøndby

CVR-nr. 28 29 68 27

Company reg. no. 28 29 68 27

## Årsrapport *Annual report*

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

***1 January - 31 December 2017***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2018.

*The annual report has been submitted and approved by the general meeting on the 28 February 2018.*

Liza Borch

Dirigent

*Chairman of the meeting*





## Indholdsfortegnelse

### Contents

---

	<b>Side</b> <b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<b><i>Reports</i></b>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b><i>Management's review</i></b>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company data</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Management's review</i>	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
<b><i>Annual accounts 1 January - 31 December 2017</i></b>	
Resultatopgørelse	9
<i>Profit and loss account</i>	
Balance	10
<i>Balance sheet</i>	
Noter	13
<i>Notes</i>	
Anvendt regnskabspraksis	17
<i>Accounting policies used</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*

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Horze Ejendomme A/S.

The board of directors and the managing director have today presented the annual report of Horze Ejendomme A/S for the financial year 1 January to 31 December 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 in the financial year 1 January to 31 December 2017.

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

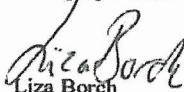
We are of the opinion that the management's review includes a fair description of the issues dealt with.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


The annual report is recommended for approval by the general meeting.

Brøndby, den 20. februar 2018  
*Brøndby, 20 February 2018*

**Direktion**  
*Managing Director*

  
Liza Borch

**Bestyrelse**  
*Board of directors*

  
Rune Stadven  
Formand  
*Chairman*

  
Johannes Nevanlinna

  
Liza Borch



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

---

### **Til kapitalejerne i Horze Ejendomme A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Horze Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 shareholders of Horze Ejendomme A/S**

#### **Opinion**

We have audited the annual accounts of Horze Ejendomme A/S for the financial year 1 January to 31 December 2017, which comprise accounting policies used, profit and loss account, balance sheet 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 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.

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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

The management is responsible for the management's review.

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

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, den 20. februar 2018  
*Copenhagen, 20 February 2018*

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15 91 56 41  
*Company reg. no. 15 91 56 41*

Anders Ingemann Hansen  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
MNE-nr. 32726

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

---

<b>Selskabet</b> <i>The company</i>	Horze Ejendomme A/S Vallensbækvej 22a 2605 Brøndby
	Hjemmeside: <a href="http://www.horze.com">www.horze.com</a> <i>Web site</i>
	CVR-nr.: 28 29 68 27 <i>Company reg. no.</i>
	Stiftet: 15. december 2004 <i>Established: 15 December 2004</i>
	Hjemsted: Brøndby <i>Domicile:</i>
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december <i>Financial year: 1 January - 31 December</i> 13. regnskabsår <i>13th financial year</i>
<b>Bestyrelse</b> <i>Board of directors</i>	Rune Stadven, Formand, <i>Chairman</i> Johannes Nevanlinna Liza Borch
<b>Direktion</b> <i>Managing Director</i>	Liza Borch
<b>Revision</b> <i>Auditors</i>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
<b>Modervirksomhed</b> <i>Parent company</i>	Kolme-Tack Holding AG



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

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 429 t.kr. mod 469 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 121 t.kr. mod 141 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

Like previous years, the principal activities are possession and rental of real estate.

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

The gross profit for the year is DKK 429.000 against DKK 469.000 last year. The results from ordinary activities after tax are DKK 121.000 against DKK 141.000 last year. The management consider the results satisfactory.



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

---

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit</i>	<b>429.054</b>	<b>468.524</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation and writedown relating to tangible fixed assets</i>	<u>-93.500</u>	<u>-93.500</u>
<b>Resultat af primær drift</b> <i>Results from primary activities</i>	<b>335.554</b>	<b>375.024</b>
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	85.820	87.494
1 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	<u>-300.031</u>	<u>-321.361</u>
<b>Resultat før skat</b> <i>Results before tax</i>	<b>121.343</b>	<b>141.157</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on ordinary results</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b> <i>Results for the year</i>	<b>121.343</b>	<b>141.157</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b> <i>Proposed distribution of the results:</i>		
Overføres til overført resultat <i>Allocated to results brought forward</i>	<u>121.343</u>	<u>141.157</u>
<b>Disponeret i alt</b> <i>Distribution in total</i>	<b>121.343</b>	<b>141.157</b>



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

---

All amounts in DKK.

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		
2 Goodwill <i>Goodwill</i>	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt <i>Intangible fixed assets in total</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Grunde og bygninger <i>Land and property</i>	5.719.500	5.813.000
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Tangible fixed assets in total</i>	<u>5.719.500</u>	<u>5.813.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Fixed assets in total</i>	<b><u>5.719.500</u></b>	<b><u>5.813.000</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade debtors</i>	7.227	7.190
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Amounts owed by group enterprises</i>	<u>5.028.006</u>	<u>5.098.006</u>
Tilgodehavender i alt <i>Debtors in total</i>	<u>5.035.233</u>	<u>5.105.196</u>
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	<u>69.476</u>	<u>86.284</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Current assets in total</i>	<b><u>5.104.709</u></b>	<b><u>5.191.480</u></b>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Assets in total</i>	<b><u>10.824.209</u></b>	<b><u>11.004.480</u></b>



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

---

All amounts in DKK.

<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		
4 Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	18.400.000	18.400.000
5 Overført resultat <i>Results brought forward</i>	-12.125.206	-12.246.549
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Equity in total</i>	<b>6.274.794</b>	<b>6.153.451</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Liabilities</i>		
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	2.604.446	2.825.430
Kreditinstitutter i øvrigt <i>Bank debts</i>	1.532.947	1.634.897
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Long-term liabilities in total</i>	4.137.393	4.460.327



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

---

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>		
6 Gældsforpligtelser <i>Liabilities</i>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade creditors</i>	319.674	303.455
Anden gæld <i>Other debts</i>	25.643	20.000
	<u>66.705</u>	<u>67.247</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Short-term liabilities in total</i>	<u>412.022</u>	<u>390.702</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Liabilities in total</i>	<u><b>4.549.415</b></u>	<u><b>4.851.029</b></u>
<b>Passiver i alt</b> <i>Equity and liabilities in total</i>	<u><b>10.824.209</b></u>	<u><b>11.004.480</b></u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Mortgage and securities</i>		
8 Eventualposter <i>Contingencies</i>		



## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b> <i>Other financial costs</i>		
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	<u>300.031</u>	<u>321.361</u>
	<b><u>300.031</u></b>	<b><u>321.361</u></b>
<b>2. Goodwill</b> <i>Goodwill</i>		
Kostpris 1. januar <i>Cost 1 January</i>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<b>Kostpris 31. december</b> <i>Cost 31 December</i>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar <i>Amortisation and writedown 1 January</i>	<u>-500.000</u>	<u>-500.000</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b> <i>Amortisation and writedown 31 December</i>	<b><u>-500.000</u></b>	<b><u>-500.000</u></b>
<b>3. Grunde og bygninger</b> <i>Land and property</i>		
Kostpris 1. januar <i>Cost 1 January</i>	<u>9.647.042</u>	<u>9.647.042</u>
<b>Kostpris 31. december</b> <i>Cost 31 December</i>	<b><u>9.647.042</u></b>	<b><u>9.647.042</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar <i>Depreciation and writedown 1 January</i>	<u>-3.834.042</u>	<u>-3.740.542</u>
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	<u>-93.500</u>	<u>-93.500</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b> <i>Depreciation and writedown 31 December</i>	<b><u>-3.927.542</u></b>	<b><u>-3.834.042</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Book value 31 December</i>	<b><u>5.719.500</u></b>	<b><u>5.813.000</u></b>



## Noter Notes

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b> <i>Contributed capital</i>		
Virksomhedskapital 1. januar <i>Contributed capital 1 January</i>	18.400.000	18.400.000
	<b>18.400.000</b>	<b>18.400.000</b>

Aktiekapitalen består af 18.400 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

*The share capital consists of 18.400 shares, each with a nominal value of DKK 1000. No shares hold particular rights.*

<b>5. Overført resultat</b> <i>Results brought forward</i>		
Overført resultat 1. januar <i>Results brought forward 1 January</i>	-12.246.549	-12.387.706
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit or loss for the year brought forward</i>	121.343	141.157
	<b>-12.125.206</b>	<b>-12.246.549</b>

<b>6. Gældsforpligtelser</b> <i>Liabilities</i>				
	<b>Afdrag første år <i>Instalments first year</i></b>	<b>Restgæld efter 5 år <i>Outstanding debt after 5 years</i></b>	<b>Gæld i alt 31/12 2017 <i>Debt in total 31 Dec 2017</i></b>	<b>Gæld i alt 31/12 2016 <i>Debt in total 31 Dec 2016</i></b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	220.984	1.593.461	2.825.430	3.035.003
Kreditinstitutter i øvrigt <i>Bank debts</i>	98.690	1.140.000	1.631.638	1.728.779
	<b>319.674</b>	<b>2.733.461</b>	<b>4.457.068</b>	<b>4.763.782</b>





## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.825 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 5.720 t.kr.

*As security for mortgage debts, tDKK 2,825 mortgage has been granted on land and buildings representing a book value of tDKK 5,720 at 31 December 2017.*

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

*The company has issued owner's mortgage at a total amount of tDKK 600 as security for bank debts. The owner's mortgage provides mortgage on the above land and buildings and tangible fixed assets.*

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, 1.632 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 5.720 t.kr.

*As security for credit institutions' debt etc., tDKK 1,632 mortgage has been granted on land and buildings representing a book value of tDKK 5,720 at 31 December 2017.*

Til sikkerhed for eventuel gæld til pengeinstitut selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 200 t.kr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

*As security for any bank debts the company has provided security in company assets representing a nominal value of tDKK 200. This security comprises the below assets, stating the book values:*

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7 t.kr.
<i>Trade debtors</i>	

### 8. **Eventualposter** *Contingencies* **Eventualaktiver** *Contingent assets*

Selskabet har eventuelaktiv i form af fremførbare skattemæssige underskud på 16.143 t.kr. Skatteværdien heraf 3.551 t.kr. er ikke indregnet i balancen, da underskuddet ikke forventes at kunne udnyttes inden for en kortere årsrække.

*The company has a contingent asset in the form of tax losses carried forward tDKK 16,143. The tax value hereof, tDKK 3,551 is not recognized in the balance sheet as the loss is not expected to be used within a few years.*



## Noter Notes

---

*All amounts in DKK.*

### 8. Eventualposter (fortsat) *Contingencies (continued)*

#### **Sambeskatning** *Joint taxation*

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Horze Danmark ApS, CVR-nr. 32879667 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

*Horze Danmark ApS, company reg. no 32879667 being the administration company, the company is subject to the Danish scheme of joint taxation and unlimited jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for the total corporation tax.*

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

*The company is unlimited jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for any obligation to withhold tax on interest, royalties and dividends.*

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

*The total tax payable under the joint taxation amounts to DKK 0 thousand.*

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

*The liability relating to obligations in connection with withholding tax on dividends, interest and royalties represents an estimated maximum of DKK 0 thousand.*

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.*



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

---

Årsrapporten for Horze Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### **Ændring i regnskabsmæssige skøn**

Der er i forbindelse med gennemgang af selskabets ejendom fundet anledning til at genoverveje ejendommens økonomiske levetid og restværdi efter endt anvendelse. De ændrede skøn medfører en reduktion af den økonomiske levetid fra 100 år til 75 år men samtidig også en forventning om en højere restværdi. De ændrede skøn medfører således ingen ændring af fremtidige afskrivninger eller af værdien på statusdagen.

### **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.

The annual report for Horze Ejendomme A/S is presented in accordance with those regulations of the Danish Financial Statements Act concerning companies identified as class B enterprises. Furthermore, the company has chosen to comply with some of the rules applying for class C enterprises.

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

### **Change in financial estimates**

In connection with the review of the company's property, there was an opportunity to reconsider the economic life of the property and residual value after completion. The revised estimates lead to a reduction of the economic life of 100 years to 75 years, but also an expectation of a higher residual value. The changed estimate thus does not entail any change in future depreciation or value on the balance sheet date.

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

Income is recognised in the profit and loss account concurrently with its realisation, including the recognising 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.



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

---

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sand synligt, 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.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

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.

### **The profit and loss account**

#### **Gross profit**

The gross profit comprises the net turnover and external costs.

The net turnover is recognised in the profit and loss account if delivery and risk transfer to the buyer have taken place before the end of the year, and if the income can be determined reliably and is expected to be received. The net turnover is recognised exclusive of VAT and taxes and with the deduction of any discounts granted in connection with the sale.

Other external costs comprise costs for administration, premises and loss on debtors.

#### **Depreciation, amortisation and writedown**

Depreciation, amortisation and writedown comprise depreciation, amortisation and writedown for the year on disposal of intangible and tangible fixed assets.



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

---

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

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**

#### **Immaterielle anlægsaktiver**

##### **Goodwill**

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt, at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 10 år.

### **Net financials**

Net financials include interest income, interest expenses, and realised and unrealised capital gains and losses on financial assets and liabilities. Net financials 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.

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**

#### **Intangible fixed assets**

##### **Goodwill**

Acquired goodwill is measured at cost with deduction of accumulated amortisation. As it is not possible to determine a reliable estimate of the useful life, the amortisation period is set at 10 years.



## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet 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.

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

Bygninger

*Buildings*

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

*Other plants, operating assets, fixtures and furniture*

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 af- og nedskrivninger.

#### **Tangible fixed assets**

Land and buildings are measured at cost with addition of revaluations and with deduction of accrued depreciation and writedown. Land is not depreciated.

The basis of depreciation is cost with deduction of any expected residual value after the end of the useful life of the asset.

The cost comprises the acquisition cost and costs directly attached to the acquisition until the time when the asset is ready for use.

Depreciation takes place on a straight line basis and based on an evaluation of the expected useful life:

Brugstid

*Useful life*

75 år/years

5 år/years

Minor assets with an expected useful life of less than 1 year are recognised as costs in the profit and loss account in the year of acquisition.

Profit or loss deriving from the sales of tangible fixed assets is measured as the difference between the sales price reduced by the selling costs and the book value at the time of the sale. Profit or loss is recognised in the profit and loss account under depreciation.



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

---

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomster 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.

### **Writedown of fixed assets**

The book values of both intangible and tangible fixed assets are subject to annual impairment tests in order to disclose any indications of impairment beyond those expressed by amortisation and depreciation respectively.

If indications of impairment are disclosed, impairment tests are carried out for each individual asset or group of assets respectively. Writedown takes place to the recoverable amount, if this value is lower than the book value.

The recoverable value is equal to the value of the net selling price or the value in use, whichever is higher. The value in use is determined as the present value of the expected net cash flow deriving from the use of the asset or the group of assets.

### **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.

### **Available funds**

Available funds comprise cash at bank and in hand.

### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Horze Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kilde skatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme-skatningskredsen.

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 netrealisationsværdi.

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.

According to the rules of joint taxation, Horze Ejendomme A/S is unlimited, jointly and severally 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.

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.





## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Mortgage debt and bank debt are for instance measured at amortised cost. As to cash loans, this corresponds to the outstanding debt of the loan. For bond loans, the amortised cost corresponds to an outstanding debt calculated as the underlying cash value at the date of borrowing adjusted by amortisation of the market value adjustment on the date of the borrowing carried out over the repayment period.

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