



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Kærskifte Holding ApS

c/o SF Management ApS
Amaliegade 15, 2. sal
1256 København K

CVR-nr. 28 48 63 32
CVR no. 28 48 63 32

Årsrapport for 2018 *Annual report for 2018*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2019

Adopted at the annual general meeting on 23 May 2019

Henrik Skriver
dirigent
chairman

Indholdsfortegnelse

Table of contents

	Side Page
Påtegninger	
Statements	
Ledespåtegning	3
<i>Statement by management on the annual report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<i>Independent auditor's report</i>	
Ledelsesberetning	
Management's review	
Selskabsoplysninger	9
<i>Company details</i>	
Ledelsesberetning	10
<i>Management's review</i>	
Årsregnskab	
Financial statements	
Anvendt regnskabspraksis	11
<i>Accounting policies</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	18
<i>Income statement 1 January 2018 - 31 December 2018</i>	
Balance pr. 31. december 2018	19
<i>Balance sheet at 31 December 2018</i>	
Noter til årsrapporten	21
<i>Notes to the annual report</i>	

Disclaimer

The English part of this parallel document in Danish and English is an unofficial translation of the original Danish text. In the event of disputes or misunderstandings arising from the interpretation of the translation, the Danish language version shall prevail.

Ledelsespåtegning

Statement by management on the annual report

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Kærskifte Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. maj 2019
Copenhagen, 23 May 2019

Direktion

Executive board

Thomas Esben Khan
direktør
director

Bestyrelse

Supervisory board

Morten Skovfoged Tinggaard
formand
chairman

Flemming Michael Andersen

Thomas Esben Khan

The supervisory and executive boards have today discussed and approved the annual report of Kærskifte Holding ApS for the financial year 1 January - 31 December 2018.

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

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2018 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2018.

In our opinion, management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Management recommends that the annual report should be approved by the company in general meeting.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejeren i Kærskifte Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kærskifte Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

To the shareholder of Kærskifte Holding ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Kærskifte Holding ApS for the financial year 1 January - 31 December 2018, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet and notes. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2018 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2018 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.

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 for 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

Vort 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.

Management's responsibilities 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 the 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 audit of 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.

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 vor 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 ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- 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.

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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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.
- 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Statement on management's review

Management is responsible for management's review.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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

Our opinion on the financial statements does not cover management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

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

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.

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

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

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

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.

København, den 23. maj 2019
Copenhagen, 23 May 2019

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55
CVR NO. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-nr. mne34093
MNE NO. MNE34093

Selskabsoplysninger Company details

Selskabet *The company*

Kærskifte Holding ApS
c/o SF Management ApS
Amaliegade 15, 2. sal
1256 København K

CVR-nr.: 28 48 63 32

CVR no.:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Reporting period: 1 January - 31 December 2018

Hjemsted: København

Domicile:

Bestyrelse *Supervisory board*

Morten Skovfoged Tinggaard, formand (chairman)
Flemming Michael Andersen
Thomas Esben Khan

Direktion *Executive board*

Thomas Esben Khan, direktør (director)

Revision *Auditors*

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Østerfælled Torv 10, 1. sal
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Management's review

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er, at drive virksomhed med investering i fast ejendom, herunder erhvervelse, udlejning og videresalg af fast ejendom.

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er baseret på salgsværdien af tilsvarende lejemål solgt i samme område. Lejemålene har status af boliglejemål. På baggrund af det generelt faldende renteniveau har ledelsen fastsat en afkastningsprocent på 3,25% ved værdiansættelse af selskabets ejendomme. Risiko for betydelig tomgangsleje vurderes minimal.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet er involveret i en nogle boligsager vedrørende lejeniveau. Selskabet forventer ikke at skulle foretage yderligere lejenedsættelser som følge heraf.

Business activities

The purpose of the company is to conduct investment in real estate, including acquisition, rental and sale of real estate. The valuation of the company's properties is based on the sales value of similar leases sold in the same area. The leases have status of housing tenancy. Based on the generally falling interest rates, the management has set a return rate of 3.25 % on valuation of the company's investment properties. Risk of significant vacant rent is estimated minimal.

Recognition and measurement uncertainties

The company is involved in some housing issues regarding rent levels. As a result, the company does not expect to reduce housing prices any further.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Kærskifte Holding ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

The annual report of Kærskifte Holding ApS for 2018 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B, with some options from higher reporting class.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

The accounting policies applied are consistent with those of last year.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

The annual report for 2018 is presented in kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Basis of recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including amortisation, depreciation and impairment losses, 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 probable 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 probable 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.

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. On subsequent recognition, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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

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 balance-dagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udleje af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejensperiode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost using the effective interest method. Amortised cost is calculated as the historic cost less any instalments and plus/less the accumulated amortisation of the difference between the cost and the nominal amount.

On recognition and measurement, allowance is made for predictable losses and risks which occur before the annual report is presented and which confirm or invalidate matters existing at the balance sheet date.

Income statement

Gross profit

In pursuance of section 32 of the Danish Financial Statements Act, the company does not disclose its revenue.

Gross profit reflects an aggregation of revenue, changes in inventories of finished goods and work in progress and other operating income less costs of raw materials and consumables and other external expenses.

Rental income

Revenues from real estate rental is calculated in the income statement at the time of the rental period, provided the revenue can be calculated reliably.

The properties' operating expenses

Operation and maintenance of property costs, including insurance, taxes, service subscriptions, cleaning and building maintenance.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Ejendomsomkostninger

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Other external costs

Other external costs include expenses related to sale and administration.

Property expenses

Value adjustments of investment properties

Value adjustments of investment property comprise the year's changes in the fair value of investment property.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year. Net financials include interest income and expenses, financial expenses relating to finance leases, realised and unrealised capital/exchange gains and losses on securities and foreign currency transactions, amortisation of mortgage loans and surcharges and allowances under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

Tax on profit/loss for the year

Tax for the year, which comprises the current tax charge for the year and changes in the deferred tax charge, is recognised in the income statement as regards the portion that relates to the profit/loss for the year and directly in equity as regards the portion that relates to entries directly in equity.

Balance sheet

Tangible assets

Investment properties comprises investments in land and buildings for purposes of gaining a return on the invested capital in the form of regular operating income and/or capital gains on resale.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

On acquisition, investment properties is measured at cost, comprising the purchase price, including purchase costs.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Interest expenses on loans are not recognised in cost during erection and reconstruction periods.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

On subsequent recognition, investment property is measured at cost less the year's depreciation and impairment charges. Investment properties are measured at fair value.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

In management's opinion, the classification of the property as investment properties has not given rise to any difficulty.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

The fair value reflects the price for which the property should exchange on the balance sheet date between well-informed and willing parties in an arm's length transaction. The determination of fair value involves significant accounting estimates.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

In management's assessment, the fair value for the current year could not be determined based on market information. Accordingly, values have been determined based on discount models.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg:

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet kordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg. Ved første indregning overgår investeringsejendommen til varebeholdninger. Overgangen sker til markedsværdien på det tidspunkt, hvor ejendommen udbydes til salg. Herefter indregnes der til kostpris.

The fair value of each individual investment properties at 31 december 2018 has been determined using a return-based valuation model. Calculations are based on the budget for the coming year, adjusted for any fluctuations characterised as non-recurring events. These normal earnings are capitalised based on an individually determined return rate. The resulting value is adjusted for any non-operating assets, such as cash and cash equivalents, deposits, etc., provided these are not separately disclosed elsewhere in the balance sheet, to arrive at the fair value.

The estimates used are based on information and assumptions which management considers reasonable, but which are, inherently, uncertain and unpredictable. Actual events and circumstances are likely to be different from those assumed in the calculations, since anticipated events frequently do not occur as expected. These variations may be material.

Other securities and investments, fixed assets

Stocks

Assets held for sale:

Assets are designated as "held for sale" if the carrying amount will be recovered principally through a sale rather than through continuing use, and the sale is expected to be completed within one year in accordance with an overall, coordinated plan. Assets are not depreciated or amortised from the time when they are designated as "held for sale". On initial recognition, surpassing the investment property to inventories. The transition happens to the market value at the time when the property put up for sale. Subsequently approaches to cost.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

Prepayments

Prepayments recognised under 'Current assets' comprises expenses incurred concerning subsequent financial years.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash which are subject only to insignificant risks of changes in value.

Equity

Provisions

Provisions comprise expected expenses relating to warranty commitments, losses on work in progress, restructuring, etc. Provisions are recognised when, as a result of a past event, the company has a legal or constructive obligation and it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation.

Income tax and deferred tax

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

Deferred tax is measured according to the liability method in respect of temporary differences between the carrying amount of assets and liabilities and their tax base, calculated on the basis of the planned use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Liabilities

Mortgage debt is thus measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the outstanding debt. For bond loans, amortised cost corresponds to an outstanding debt calculated as the underlying cash value of the loan at the time of borrowing, adjusted by amortisation of the value adjustment of the loan at the time of borrowing.

Other liabilities, which include trade payables, payables to group entities and other payables, are measured at amortised cost, which is usually equivalent to nominal value.

Deferred income

Deferred income recognised under 'Current liabilities' comprises payments received concerning income in subsequent financial years.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018
Income statement 1 January 2018 - 31 December 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>		3.935.375	8.051.282
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>	1	1.260.472	11.318.742
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before net financials</i>		5.195.847	19.370.024
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>	2	-1.666.808	-3.712.792
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		3.529.039	15.657.232
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	3	-28.446	0
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>		3.500.593	15.657.232
Foreslået udbytte <i>Proposed dividend for the year</i>		12.000.000	16.000.000
Ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend for the year</i>		0	878.521
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-8.499.407	-1.221.289
		3.500.593	15.657.232

Balance pr. 31. december 2018
Balance sheet at 31 December 2018

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> kr.	<u>31.12.2017</u> kr.
Aktiver			
Assets			
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	4	181.663.712	224.097.698
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible assets</i>		<u>181.663.712</u>	<u>224.097.698</u>
Anlægsaktiver i alt <i>Total non-current assets</i>		<u>181.663.712</u>	<u>224.097.698</u>
Handelsejendomme til videresalg <i>Properties for sale</i>		28.912.720	20.002.302
Varebeholdninger <i>Stocks</i>		<u>28.912.720</u>	<u>20.002.302</u>
Tilgodehavender fra lejere og salg <i>Receivables from tenants and sale</i>		624.460	658.569
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		129.266	44.703
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		<u>753.726</u>	<u>703.272</u>
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		<u>13.197.752</u>	<u>15.511.114</u>
Omsætningsaktiver i alt <i>Total current assets</i>		<u>42.864.198</u>	<u>36.216.688</u>
Aktiver i alt <i>Total assets</i>		<u>224.527.910</u>	<u>260.314.386</u>

Balance pr. 31. december 2018
Balance sheet at 31 December 2018

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> kr.	<u>31.12.2017</u> kr.
Passiver			
Equity and liabilities			
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>		1.252.000	1.252.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		62.734.396	71.233.804
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		12.000.000	16.000.000
Egenkapital Equity	5	<u>75.986.396</u>	<u>88.485.804</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		145.682.581	169.157.331
Anden gæld <i>Other payables</i>		499.026	441.850
Forudbetalt leje og deposita <i>Prepayment rental and deposits</i>		1.011.875	915.357
Langfristede gældsforpligtelser Total non-current liabilities	6	<u>147.193.482</u>	<u>170.514.538</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Short-term part of lon-term debt</i>	6	462.791	546.502
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		769.295	32.765
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to subsidiaries</i>		0	157.636
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		28.446	0
Anden gæld <i>Other payables</i>		87.500	577.141
Kortfristede gældsforpligtelser Total current liabilities		<u>1.348.032</u>	<u>1.314.044</u>
Gældsforpligtelser i alt Total liabilities		<u>148.541.514</u>	<u>171.828.582</u>
Passiver i alt Total equity and liabilities		<u>224.527.910</u>	<u>260.314.386</u>
Eventualposter mv. <i>Contingencies, etc.</i>	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Mortgages and collateral</i>	8		

Noter

Notes

	2018	2017
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
<i>Value adjustments of assets held for investment</i>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1.260.472	11.318.742
<i>Value adjustments of investment properties</i>		
Værdiregulering investeringsejendomme	1.260.472	11.318.742
<i>Value adjustments of investment properties</i>		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	187.346	132.485
<i>Value adjustments of financial obligations</i>		
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser mv.	-187.346	-132.485
<i>Exchange profit/loss on financial obligations etc</i>		
	1.260.472	11.318.742
2 Finansielle omkostninger		
<i>Financial costs</i>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	381.225
<i>Interest paid to subsidiaries</i>		
Andre finansielle omkostninger	1.479.462	2.279.389
<i>Other financial costs</i>		
Kursreguleringer omkostninger	187.346	1.052.178
<i>Exchange adjustments costs</i>		
	1.666.808	3.712.792
3 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	28.446	0
<i>Current tax for the year</i>		
	28.446	0

Noter Notes

4 Aktiver der måles til dagsværdi Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment pro- perties</i>
Kostpris 1. januar 2018 <i>Cost at 1 January 2018</i>	191.528.946
Tilgang i årets løb <i>Transfers for the year</i>	1.070.654
Overførslser i årets løb til varebeholdninger <i>Transfers for the year to stocks</i>	-35.640.095
Kostpris 31. december 2018 <i>Cost at 31 December 2018</i>	<u>156.959.505</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018 <i>Revaluations at 1 January 2018</i>	32.568.752
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	1.260.471
Overførslser i årets løb til varebeholdninger	-9.125.016
Værdireguleringer 31. december 2018 <i>Revaluations at 31 December 2018</i>	<u>24.704.207</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 <i>Carrying amount at 31 December 2018</i>	<u>181.663.712</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Disclosure of the assumptions underlying fair value calculations of assets and liabilities

Markedsværdien er baseret på indgåede lejekontrakter samt forventede driftsomkostninger. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 3,25%. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model. Den beregnede markedsværdi svarer til salgsværdien af tilsvarende lejemål solgt i samme område fratrukket forventede omkostninger til istandsættelse ved fraflytning. The market value is based on signed leases and expected operating costs. The property is subject to a return requirement of 3.25 %. The management has used the return-based model. The estimated market value corresponds to the sales value of similar leases sold in the same area deducted the expected costs of vacating. Ejerlejlighedernes samlede areal udgør 7.880 m² og består af 57 rækkehus. Den årlige leje udgør t.kr. 8.205. Rækkehusene er udlejet til beboelse. Lejlighederne er beliggende på Kærskiftevej og Vigerslev Allé, 2500 Valby.

The total area of the condo is 7,880 square meters, consisting of 57 terrace houses. The annual rent amounts to DKK 8,205. The terrace houses are rented for residential purposes. The condos are located on Kærskiftevej and Vigerslev Allé, 2500 Valby.

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

There is no significant uncertainty about the estimates made.

Noter

Notes

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value (continued)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Der er anvendt en leje på lemme 900 - 1.100 pr. m2.

Used rent between DKK 900-1,000 per square meter.

Driftsomkostningerne udgør mellem 53,43 kr. pr. m2 samt 5,13 % af lejeindtægterne.

Operating costs: DKK 53,43 per square meter and 5,13% of the rental income.

Ejendomsskatter udgør 189,09 kr. pr. m2, svarende til 18,16% af lejeindtægterne.

Property taxes: DKK 189,09 per square meter equivalent to 18,16% of the rental income.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 44,42 kr. pr. m2, svarende til 4,27% af lejeindtægterne.

Maintenance costs: DKK 44,42 per square meter equivalent to 4,27 % of the rental income.

Administrationsomkostningerne udgør 5,08 pr. m2, svarende til ca. 0,49% af lejeindtægterne.

Administrative costs DKK 5,08 per square meter equivalent to 0,49% of the rental income.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensitivity in determination of fair value of investment properties

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et fastsat et afkastkrav 3,25 %.

Market value estimation 31. december 2018: required rate of return 3,25%.

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

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav

-0,50%

Basis

0,50 %

Changes in average required rate of return

-..5 %

Base

..5 %

	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	2,75	3,25	3,75
<i>Rate of return</i>			
Dagsværdi	240.980.000	181.663.712	157.440.000
<i>Fair value</i>			
Ændring i dagsværdi	59.316.288	0	-24.223.712
<i>Change in fair value</i>			

Noter Notes

5 Egenkapital Equity

	Virksomheds- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året <i>Proposed dividend for the year</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2018 <i>Equity at 1 January 2018</i>	1.252.000	71.233.803	16.000.000	88.485.803
Betalt ordinært udbytte <i>Ordinary dividend paid</i>	0	0	-16.000.000	-16.000.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-8.499.407	12.000.000	3.500.593
Egenkapital 31. december 2018 <i>Equity at 31 December 2018</i>	1.252.000	62.734.396	12.000.000	75.986.396

	Virksomheds- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året <i>Proposed dividend for the year</i>	Foreslået ekstraordinæ rt udbytte <i>Proposed extraordinary dividend</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2017 <i>Equity at 1 January 2017</i>	1.252.000	72.455.093	25.140.897	0	98.847.990
Betalt ordinært udbytte <i>Ordinary dividend paid</i>	0	0	-25.140.897	0	-25.140.897
Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	0	0	0	-878.521	-878.521
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-1.221.289	16.000.000	878.521	15.657.232
Egenkapital 31. december 2017 <i>Equity at 31 December 2017</i>	1.252.000	71.233.804	16.000.000	0	88.485.804

Noter

Notes

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

The share capital consists of:

	Pålydende værdi <i>Nominal value</i>
626.000 A-anparter á kr. 1 <i>626.000 A shares of kr. 1</i>	626.000
626.000 B-anparter á kr. 1 <i>626.000 B shares of kr. 1</i>	626.000
	1.252.000

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

The share capital has developed as follows:

	2018 kr.	2017 kr.	2016 kr.	2015 kr.	2014 kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2018 <i>Share capital at 1 January 2018</i>	1.252.000	1.252.000	626.000	626.000	126.000
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>	1.252.000	1.252.000	626.000	626.000	126.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

Long term debt

	Gæld 1. januar 2018 <i>Debt at 1 January 2018</i>	Gæld 31. december 2018 <i>Debt at 31 December 2018</i>	Afdrag næste år <i>Instalment next year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Debt outstanding after 5 years</i>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	169.306.033	145.774.581	92.000	145.315.000
Anden gæld <i>Other payables</i>	441.850	499.026	0	300.000
Forudbetalt leje og deposita <i>Prepayment rental and deposits</i>	1.313.157	1.382.666	370.791	850.000
	171.061.040	147.656.273	462.791	146.465.000

Noter

Notes

7 Eventualposter mv. *Contingencies, etc.*

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser *Mortgages and collateral*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 146.220, er der givet pant i grunde og bygninger og varerbeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 210.577.

As security for mortgage debt totalling DKK 146.220 thousand, the Company has granted charges on land and buildings and inventory carried at DKK 210.577 thousand at 31 December 2018.