



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 2016 *Annual report for 2016*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2017

Adopted at the annual general meeting on 15 May 2017

Henrik Skriver
Dirigent
Chairman

Indholdsfortegnelse

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 2016	18
<i>Income statement 1 January - 31 December 2016</i>	
Balance pr. 31. december 2016	19
<i>Balance sheet at 31 December 2016</i>	
Noter til årsrapporten	22
<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.

Ledespåtegning

Statement by Management on the annual report

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. maj 2017
København, 15 May 2017

Direktion ***Executive Board***

Henrik Lið
direktør

Bestyrelse ***Supervisory Board***

Morten Skovfoged Tinggaard
formand
Chairman

Flemming Michael Andersen

Henrik Lið

The Executive and Supervisory Boards have today discussed and approved the annual report of Kærskifte Holding ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016.

The annual report has been 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 2016 and of the results of the the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016.

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

We recommend the adoption of the annual report at the annual general meeting.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

Til kapitalejeren i Kærskifte Holding ApS

To the shareholder of Kærskifte Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kærskifte Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Opinion

We have audited the financial statements of Kærskifte Holding ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise an income statement, balance sheet and notes, including a summary of significant accounting policies. 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 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for Opinion

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

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.

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

Management's 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 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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Statement on Management's Review

Management is responsible for 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 Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

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.

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.

Vores 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 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.

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 Statement Act. We did not identify any material misstatement of Management's Review.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

København, den 15. maj 2017
København, 15 May 2017

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

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

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

Reporting period: 1 January - 31 December

Hjemsted: København

Domicile:

Bestyrelse *Supervisory Board*

Morten Skovfoged Tinggaard, formand (Chairman)
Flemming Michael Andersen
Henrik Liö

Direktion *Executive Board*

Henrik Liö, direktør

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

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 3,00% ved værdiansættelse af selskabets ejendomme. Risiko for betydelig tomgangsleje vurderes minimal.

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 27.061.701, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 98.847.990.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Business activities

The purpose of the company is to conduct investment in real estate, including acquisition, rental and sale of real estate.

Recognition and measurement uncertainties

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 3.00 % on valuation of the company's investment properties. Risk of significant vacant rent is estimated minimal.

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.

Business review

The Company's income statement for the year ended 31 December shows a profit of DKK 27.061.701, and the balance sheet at 31 December 2016 shows equity of DKK 98.847.990.

Significant events occurring after end of reporting period

No events have occurred after the balance sheet date which could significantly affect the group's and the parent company's financial position.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Kærskifte Holding ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

The annual report of Kærskifte Holding ApS for 2016 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

The annual report for 2016 is presented in kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret og selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav, som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Changes in accounting policies

The Danish Financial Statements Act has been changed, and the company - with effect from 1 January 2016 - has implemented new and revised presentation- and information criteria as a result of Law no.738 of 1 June 2015. As a result, the accounting policies modify as follows:

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 1. januar 2016:

The accumulated effect of the policy changes at 1. January 2016:

Gæld vedrørende investeringsejendomme, som er hovedaktivitet, nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da årsregnskabsloven nu kræver dette. Den senest indregnede dagsværdi er som følge af overgangsbestemmelserne anvendt som nykostpris. Ændringen har ikke haft betydning for egenkapitalen, og resultatet for år 2016 er forværret med t.kr. 29, og hvor restværdien af den amortiserede kostpris ultimo udgør t.kr. -3.886, som er anført under langfristede gældsforpligtelser. Sammenligningstallene er som følge af overgangsbestemmelserne, ikke tilpasset.

Debt relating to real estate investment as main activity is now carried at amortized cost, compared with the previous fair value. The change is because of the current requires in the Danish Financial Statements Act. The latest calculated fair value is, due to the transitional provisions, used as the new cost. The change has not affected the equity and the 2016 result has been exacerbated by DKK 29 thousand and the residual value of the amortized cost at the end represents DKK 3,886 thousand ...listed under long-term liabilities. The comparative figures are as a result of the transitional provisions not adapted.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Apart from the above as well as new and revised presentation- and information criteria as a result of Law no. 738 of 1 June 2015, the annual report uses the same accounting policies as last year.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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.

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

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

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

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.

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.

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

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

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.

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 are presented and which confirm or invalidate matters existing at the balance sheet date.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udleje af fastejendom 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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 rental income, the properties' operating expenses 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.

Other external costs

Other external costs include expenses related to sale and administration.

Value adjustments of investment properties

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

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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 finansiell 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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

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

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

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

The company is subject to the Danish rules on compulsory joint taxation.

On payment of joint taxation contributions, the current Danish income tax is allocated between the jointly taxed entities in proportion to their taxable income. Entities with tax losses receive joint taxation contributions from entities that have been able to use tax losses to reduce their own taxable profits.

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.

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

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

Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

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. Value adjustments of investment properties on subsequent recognition, investment property is measured at cost less the year's depreciation and impairment charges.

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 balancen dagen. 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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 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.

The fair value of each individual investment properties at 31 december 2016 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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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.

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.

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.

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.

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.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

Prepayments

Prepayments comprise costs 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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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 afdragstiden 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.

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.

Joint taxation contributions payable and receivable are recognised in the balance sheet as 'Joint taxation contributions receivable' or 'Joint taxation contributions payable'.

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.

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 receivables, payables to group entities and other payables, are measured at amortised cost, which is usually equivalent to nominal value.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016
Income statement 1 January - 31 December 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>		10.523.286	16.295.174
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer <i>Profit/loss from ordinary operating activities before gains/losses from fair value adjustments</i>		10.523.286	16.295.174
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>	1	26.287.393	0
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		36.810.679	16.295.174
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		28.751	1.190
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>	2	-9.969.841	-9.045.985
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		26.869.589	7.250.379
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	3	192.112	-604.068
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		27.061.701	6.646.311
Foreslået udbytte <i>Proposed dividend for the year</i>		25.140.897	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		1.920.804	6.646.311
		27.061.701	6.646.311

Balance pr. 31. december 2016
Balance sheet at 31 December 2016

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> kr.	<u>31.12.2015</u> kr.
Aktiver			
Assets			
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		228.800.000	0
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible assets</i>		<u>228.800.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt <i>Fixed assets total</i>		<u>228.800.000</u>	<u>0</u>
Handelsejendomme til videresalg <i>Properties for sale</i>		188.971.999	160.000.000
Varebeholdninger <i>Stocks</i>		<u>188.971.999</u>	<u>160.000.000</u>
Tilgodehavender fra lejere og salg <i>Receivables from tenants and sale</i>		6.920.839	16.408
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		219.535	0
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		40.639	41.005
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		<u>7.181.013</u>	<u>57.413</u>
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		<u>10.549.504</u>	<u>7.037.822</u>
Omsætningsaktiver i alt <i>Currents assets total</i>		<u>206.702.516</u>	<u>167.095.235</u>
Aktiver i alt <i>Assets total</i>		<u>435.502.516</u>	<u>167.095.235</u>

Balance pr. 31. december 2016
Balance sheet at 31 December 2016

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> kr.	<u>31.12.2015</u> kr.
Passiver			
Liabilities and equity			
Selskabskapital <i>Share capital</i>		1.252.000	626.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		72.455.093	48.660.287
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		25.140.897	0
Egenkapital Equity	5	<u>98.847.990</u>	<u>49.286.287</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		190.728.457	109.710.277
Anden gæld <i>Other payables</i>		424.157	0
Forudbetalt leje og deposita <i>Prepayment rental and deposits</i>		1.609.241	0
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	6	<u>192.761.855</u>	<u>109.710.277</u>

Balance pr. 31. december 2016 (fortsat)
Balance sheet at 31 December 2016 (continued)

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> kr.	<u>31.12.2015</u> kr.
Passiver			
Liabilities and equity			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Short-term part of lon-term debt</i>	6	110.467.444	775.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		702.980	309.223
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to subsidiaries</i>		25.767.990	2.728.980
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		0	604.068
Anden gæld <i>Other payables</i>		3.051.494	145.464
Forudbetalt leje og deposita <i>Prepayment rental and deposits</i>		3.705.048	3.535.936
Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder <i>Long-term prepayments of work in progress</i>		197.715	0
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>		<u>143.892.671</u>	<u>8.098.671</u>
Gældsforpligtelser i alt <i>Debt total</i>		<u>336.654.526</u>	<u>117.808.948</u>
Passiver i alt <i>Liabilities and equity total</i>		<u>435.502.516</u>	<u>167.095.235</u>
Eventualposter m.v. <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	8		

Noter

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
<i>Value adjustments of assets held for investment</i>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	26.287.393	0
<i>Value adjustments of investment properties</i>		
Værdiregulering investeringsejendomme	26.287.393	0
<i>Value adjustments of investment properties</i>		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	3.143.633	0
<i>Value adjustments of financial obligations</i>		
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser mv.	-3.143.633	0
<i>Exchange profit/loss on financial obligations etc</i>		
	26.287.393	0
2 Finansielle omkostninger		
<i>Financial costs</i>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	993.822	139.450
<i>Interest paid to subsidiaries</i>		
Andre finansielle omkostninger	5.832.386	2.533.502
<i>Other financial costs</i>		
Kursreguleringer omkostninger	3.143.633	6.373.033
<i>Exchange adjustments costs</i>		
	9.969.841	9.045.985
3 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	0	604.068
<i>Current tax for the year</i>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-192.112	0
<i>Adjustment of tax concerning previous years</i>		
	-192.112	604.068

Noter

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment pro- perties</i>
Kostpris 1. januar 2016 <i>Cost at 1 January 2016</i>	1.945.259
Tilgang i årets løb <i>Transfers for the year</i>	235.072.037
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-7.532.689
Overførsler i årets løb til varebeholdninger <i>Transfers for the year to stocks</i>	-24.427.754
Kostpris 31. december 2016 <i>Cost at 31 December 2016</i>	205.056.853
Værdireguleringer 1. januar 2016 <i>Revaluations at 1 January 2016</i>	-18.573.259
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	44.860.652
Overførsler i årets løb til varebeholdninger	-2.544.246
Værdireguleringer 31. december 2016 <i>Revaluations at 31 December 2016</i>	23.743.147
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	228.800.000
<i>Carrying amount at 31 December 2016</i>	

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på indgåede lejekontrakter samt forventede driftsomkostninger. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 3,00%. 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 3.00 %. 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 9.947 m² og består af 75 rækkehus. Den årlige leje udgør t.kr. 9.928. Rækkehusene er udlejet til beboelse. Lejlighederne er beliggende på Kærskiftevej og Vigerslev Allé, 2500 Valby.

The total area of the condo is 9,947 square meters, consisting of 75 terrace houses. The annual rent amounts to DKK 9,928. 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.

Noter

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat) *Assets measured at fair value (continued)*

There is no significant uncertainty about the estimates made.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

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

Used rent: between DKK 900-1,100 per square meter.

Driftsomkostningerne udgør 55,29 kr. pr. m² samt 5,54% af lejeindtægterne.

Operating costs: DKK 55,29 per square meter and 5,54 % of the rental income.

Ejendomsskatter udgør 201,07 kr. pr. m², svarende til 20,14% af lejeindtægterne.

Property taxes: DKK 201,07 per square meter equivalent to 20,14% of the rental income.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 47,75 kr. pr. m², svarende til 4,78% af lejeindtægterne.

Maintenance costs: DKK 47,75 per square meter equivalent to 4,78% of the rental income

Administrationsomkostningerne udgør 4,02 pr. m², svarende ca. 0,40% af lejeindtægterne.

Administrative costs: DKK 5,03 per square meter equivalent to 0,50% of the rental income

Noter

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value (continued)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensitivity in determination of fair value of investment properties

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 3,00%.

Market value estimation 31 December 2016: required rate of return 3,00%.

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	-0,50 %	Base	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	2,50	3,00	3,50
<i>Rate of return</i>			
Dagsværdi	275.500.000	228.800.000	196.100.000
<i>Fair value</i>			
Ændring i dagsværdi	46.700.000	0	-32.700.000
<i>Change in fair value</i>			

Noter

Noter

5 Egenkapital

Equity

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2016 <i>Equity at 1 January 2016</i>	626.000	0	48.660.289	0	49.286.289
Gældskonvertering <i>Sale of minority shares</i>	626.000	21.874.000	0	0	22.500.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	1.920.804	25.140.897	27.061.701
Overført fra overkurs ved emission <i>Transfer from share premium account</i>	0	-21.874.000	21.874.000	0	0
Egenkapital 31. december 2016	1.252.000	0	72.455.093	25.140.897	98.847.990

Equity at 31 December 2016

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2015 <i>Equity at 1 January 2015</i>	626.000	25.175.000	16.838.976	42.639.976
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	6.646.311	6.646.311
Overført fra overkurs ved emission <i>Transfer from share premium account</i>	0	-25.175.000	25.175.000	0
Egenkapital 31. december 2015	626.000	0	48.660.287	49.286.287

Equity at 31 December 2015

Noter

Noter

Selskabskapitalen specificerer sig således:

The share capital consists of:

626.000 A-anparter á kr. 1	626.000
626.000 Ashares of kr. 1	
626.000 B-anparter á kr. 1	626.000
626.000 Bshares of kr. 1	
	1.252.000

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

The share capital has developed as follows:

	2016	2015	2014	2013	2012
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. januar 2016 <i>Share capital at 1 January 2016</i>	626.000	626.000	126.000	126.000	126.000
Tilgang i året <i>Additions for the year</i>	626.000	0	500.000	0	0
Selskabskapital <i>Share capital</i>	1.252.000	626.000	626.000	126.000	126.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

Long term debt

	Gæld 1. januar 2016 <i>Debt at 1 January 2016</i>	Gæld 31. december 2016 <i>Debt at 31 December 2016</i>	Afdrag næste år <i>Payment within 1 year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Debt after 5 years</i>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	110.485.277	301.195.900	110.467.444	101.674.358
Anden gæld <i>Other payables</i>	0	424.157	0	300.000
Forudbetalt leje og deposita <i>Prepayment rental and deposits</i>	0	1.609.241	0	1.300.000
	110.485.277	303.229.298	110.467.444	103.274.358

Noter

Noter

7 Eventualposter m.v. **Contingent assets, liabilities and other financial obligations**

Selskabet har indgået en aftale med selskabsadministrator om et ekstra honorar, såfremt en række betingelser er opfyldt. Denne forpligtelse kan udløses ved udlodning af udbytte, koncernomstruktureringer mv. Forpligtelsen er betinget af en række fremtidige begivenheder, hvorfor beløbet ikke kan opgøres pålideligt.

The company has entered an agreement with the company administrator regarding an additional fee, provided certain criteria are fulfilled. This commitment could be intensified through distribution of dividends, group restructurings etc. Since the commitment is conditional on several future occasions, the amount cannot be calculated reliably.

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

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.

Selskabet har i forbindelse med salg af ejendommen Nørre Søgade deponeret t.DKK 1.000, til imødegåelse af eventuelle fremtidige tab på boligsager.

Associated to the sale of the property Nørre Søgade, the company has deposited tDKK 1,000 to counter possible future losses on housing matters.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **Charges and securities**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 301.195, er der givet pant i investeringsejendomme og handelsejendomme til videresalg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 420.654.

As security for mortgage debt totalling DKK 301,654 thousand, the Company has granted charges on Investment properties and Properties for sale carried at DKK 420,654 thousand at 31 December 2016.