
Netzaberg ApS

c/o Citco (Denmark) ApS, Holbergsgade 14, 2 tv,
DK-1057 København K

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2017

Annual Report for 1 January - 31 December 2017

CVR-nr. 29 21 83 82

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/6 2018

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 15/6 2018*

Ole Sørensen
Dirigent
*Chairman of the General
Meeting*



Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2
Independent Auditor's Report

Ledelsesberetning

Management's Review

Selskabsoplysninger 7
Company Information

Hoved- og nøgletal 8
Financial Highlights

Ledelsesberetning 10
Management's Review

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 12
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 13
Balance Sheet 31 December

Egenkapitalopgørelse 15
Statement of Changes in Equity

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 16
Cash Flow Statement 1 January - 31 December

Noter til årsregnskabet 17
Notes to the Financial Statements

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Netzaberg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. juni 2018
Copenhagen, 15 June 2018

Direktion
Executive Board

Ole Meier Sørensen

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Netzaberg ApS for the financial year 1 January - 31 December 2017.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In my opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2017 of the Company and of the results of the Company operations and cash flows for 2017.

In my opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i Netzaberg ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Netzaberg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

To the Shareholder of Netzaberg ApS

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2017 and of the results of the Company's operations and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Netzaberg ApS for the financial year 1 January - 31 December 2017, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, cash flow statement and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes bevisgelser eller fejl.

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

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

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

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

Based on the work we have performed, in our view, 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 in Management's Review.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 væ-

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 judgement and maintain professional scepticism 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

sentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller til-sidesættelse 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 regnskabet 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 regnskabet 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 længe kan fortsætte driften.
 - Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder notoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- 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.
 - 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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.

Herning, den 15. juni 2018

Herning, 15 June 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Skov Hansen

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne33257

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

Netzaberg ApS
c/o Citco (Denmark) ApS
Holbergsgade 14, 2 tv
DK-1057 København K

CVR-nr.: 29 21 83 82
CVR No:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December
Hjemstedskommune: København
Municipality of reg. office: Copenhagen

Direktion
Executive Board

Ole Meier Sørensen

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
DK-7400 Herning

Hoved- og nøgletal

Financial Highlights

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

Seen over a five-year period, the development of the Company is described by the following financial highlights:

	2017	2016	2015	2014	2013
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Hovedtal					
Key figures					
Resultat					
Profit/loss					
Nettoomsætning	16.530	16.531	16.532	16.529	16.531
<i>Revenue</i>					
Resultat af ordinær primær drift	10.353	10.062	10.717	10.572	10.852
<i>Operating profit/loss</i>					
Resultat før finansielle poster	10.353	10.062	10.717	10.572	10.852
<i>Profit/loss before financial income and expenses</i>					
Resultat af finansielle poster	-10.353	-10.062	-10.717	-10.572	-10.852
<i>Net financials</i>					
Årets resultat	0	0	0	0	0
<i>Net profit/loss for the year</i>					
Balance					
Balance sheet					
Balancesum	191.003	194.794	199.290	202.714	206.304
<i>Balance sheet total</i>					
Egenkapital	4.823	4.823	4.823	4.823	4.823
<i>Equity</i>					
Pengestrømme					
Cash flows					
Pengestrømme fra:					
<i>Cash flows from:</i>					
- driftsaktivitet	4.007	3.306	3.970	3.940	3.171
<i>- operating activities</i>					
- investeringsaktivitet	0	0	0	-124	0
<i>- investing activities</i>					
heraf investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	-124	0
<i>including investment in property, plant and equipment</i>					
- finansieringsaktivitet	-3.930	-4.223	-3.568	-3.711	-2.981
<i>- financing activities</i>					
Årets forskydning i likvider	77	-917	402	105	190
<i>Change in cash and cash equivalents for the year</i>					

Hoved- og nøgletal

Financial Highlights

	2017	2016	2015	2014	2013
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Nøgletal i %					
Ratios					
Bruttomargin <i>Gross margin</i>	86,0%	84,2%	88,2%	87,3%	88,9%
Overskudsgrad <i>Profit margin</i>	62,6%	60,9%	64,8%	64,0%	65,6%
Afkastningsgrad <i>Return on assets</i>	5,4%	5,2%	5,4%	5,2%	5,3%
Soliditetsgrad <i>Solvency ratio</i>	2,5%	2,5%	2,4%	2,4%	2,3%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

The ratios have been prepared in accordance with the recommendations and guidelines issued by the Danish Society of Financial Analysts. For definitions, see under accounting policies.

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve ejendomme, og derefter projektudvikle de pågældende ejendomme samt drive udlejningsvirksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på EUR 0, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på EUR 4.823.

Resultatet anses som værende tilfredsstillende og har indfriet forventningerne til regnskabsåret.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Kreditrisici

Selskabets nuværende finansiering udløber 5. december 2018. Selskabet er igang med at forhandle refinansiering af selskabet, men er endnu ikke kommet til en endelig aftale om refinansiering. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der indgås en aftale omkring refinansiering af selskabet eventuelt i kombination med indskud af kapital fra ejerne.

Det er ledelsens klare forventning, at aftale om refinansiering kommer på plads, inden den nuværende finansiering udløber og aflægges på denne baggrund regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

For 2018 forventer selskabet et resultat før skat på TEUR 0.

Key activities

The Company's main activity is to acquire properties and subsequently develop the properties in question and to carry on rental activity.

Development in the year

The income statement of the Company for 2017 shows a profit of EUR 0, and at 31 December 2017 the balance sheet of the Company shows equity of EUR 4,823.

The result are considered satisfactory and have met expectations for the year.

Special risks - operating risks and financial risks

Credit risks

The Company's current loan agreement expires on 5 December 2018. The Company is negotiating the refinancing of the Company but has not yet reached a final agreement on refinancing. It is a prerequisite for the continued operation of the Company that an agreement on refinancing of the Company is reached, possibly in combination with deposits of capital from the owners.

It is the Management's clear expectation that an agreement on refinancing is reached before the current loan agreement expires and on this basis the Annual Report is prepared under the assumption of going concern.

Targets and expectations for the year ahead

For 2018, the company expects to realise a profit before tax on TEUR 0.

Ledelsesberetning

Management's Review

Forskning og udvikling

Selskabet beskæftiger sig ikke med forsknings- eller udviklingsvirksomhed.

Eksternt miljø

Selskabet påvirker ikke det eksterne miljø i væsentligt omfang. Ledelsen er generelt opmærksom på foranstaltninger, som kan skåne miljøet.

Selskabet har ikke filialer i udlandet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Research and development

The company does not engage in any research or development activities.

External environment

The company's activities do not impact the external environment to any material extent. Management is generally aware of measures which may protect the environment.

The company does not have branches abroad.

Uncertainty relating to recognition and measurement

Recognition and measurement in the Annual Report have not been subject to any uncertainty.

Unusual events

The financial position at 31 December 2017 of the Company and the results of the activities and cash flows of the Company for the financial year for 2017 have not been affected by any unusual events.

Subsequent events

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2017 EUR 1.000	2016 EUR 1.000
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		16.530	16.531
Driftsomkostninger <i>Operating expenses</i>		-2.225	-2.468
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-94	-143
Bruttoresultat <i>Gross profit</i>		14.211	13.920
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of property, plant and equipment</i>		-3.858	-3.858
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		10.353	10.062
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	247	767
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-10.600	-10.829
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		0	0
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		0	0
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		0	0

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2017 EUR 1.000	2016 EUR 1.000
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>		184.044	187.884
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>		54	71
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	3	184.098	187.955
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		184.098	187.955
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		397	310
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	4	194	292
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		591	602
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>	5	6.314	6.237
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		6.905	6.839
Aktiver <i>Assets</i>		191.003	194.794

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2017 EUR 1.000	2016 EUR 1.000
Selskabskapital <i>Share capital</i>		34	34
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		4.789	4.789
Egenkapital Equity	6	4.823	4.823
Ansvarlig lånekapital <i>Subordinate loan capital</i>		16.407	16.654
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		0	162.927
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	7	16.407	179.581
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	7	162.928	3.684
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		231	255
Anden gæld <i>Other payables</i>		6.614	6.451
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		169.773	10.390
Gældsforpligtelser Debt		186.180	189.971
Passiver Liabilities and equity		191.003	194.794
Going concern <i>Going concern</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	10		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	11		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	12		

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i> EUR 1.000	Overført resultat <i>Retained earnings</i> EUR 1.000	I alt <i>Total</i> EUR 1.000
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	34	4.789	4.823
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	0
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	34	4.789	4.823

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Cash Flow Statement 1 January - 31 December

	Note	2017 EUR 1.000	2016 EUR 1.000
Reguleringer <i>Adjustments</i>	8	14.211	13.920
Ændring i driftskapital <i>Change in working capital</i>	9	155	-549
Pengestrømme fra drift før finansielle poster <i>Cash flows from operating activities before financial income and expenses</i>		14.366	13.371
Renteindbetalinger og lignende <i>Financial income</i>		247	767
Renteudbetalinger og lignende <i>Financial expenses</i>		-10.606	-10.832
Pengestrømme fra driftsaktivitet <i>Cash flows from operating activities</i>		4.007	3.306
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter <i>Repayment of loans from credit institutions</i>		-3.683	-3.456
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt <i>Repayment of other long-term debt</i>		-247	-767
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet <i>Cash flows from financing activities</i>		-3.930	-4.223
Ændring i likvider <i>Change in cash and cash equivalents</i>		77	-917
Likvider 1. januar <i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>		6.237	7.154
Likvider 31. december <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>		6.314	6.237
Likvider specificeres således: <i>Cash and cash equivalents are specified as follows:</i>			
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		6.314	6.237
Likvider 31. december <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>		6.314	6.237

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Going concern

Going concern

Selskabets nuværende finansiering udløber 5. december 2018. Selskabet er igang med at forhandle refinansiering af selskabet, men er endnu ikke kommet til en endelig aftale om refinansiering. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der indgås en aftale omkring refinansiering af selskabet eventuelt i kombination med indskud af kapital fra ejerne. Det er ledelsens klare forventning, at aftale om refinansiering kommer på plads, inden den nuværende finansiering udløber og aflægges på denne baggrund regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

The Company's current loan agreement expires on 5 December 2018. The Company is negotiating the refinancing of the Company but has not yet reached a final agreement on refinancing. It is a precondition for the continued operation of the Company that an agreement on refinancing of the Company is reached, possibly in combination with deposits of capital from the owners. It is the Management's clear expectation that an agreement on refinancing is reached before the current loan agreement expires and on this basis the Annual Report is prepared under the assumption of going concern.

2 Finansielle indtægter

Financial income

	<u>2017</u> EUR 1.000	<u>2016</u> EUR 1.000
Renteindtægter tilknyttede virksomheder <i>Interest received from group enterprises</i>	247	330
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	0	437
	<u>247</u>	<u>767</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

3 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

	Grunde og byg- ninger <i>Land and buildings</i>	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>
	EUR 1.000	EUR 1.000
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	221.625	124
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	221.625	124
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i>	33.741	53
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	3.840	17
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>	37.581	70
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	184.044	54
Afskrives over <i>Depreciated over</i>	50 år 50 years	7 år 7 years
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris <i>Interest expenses recognised as part of cost</i>	3.549	0

4 Periodeafgrænsningsposter

Prepayments

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger.
Prepayments consist of prepaid expenses.

5 Likvide beholdninger

Cash at bank and in hand

I posten "Likvide beholdninger" er indeholdt EUR 5,9 millioner, der er rådighedsbegrænset.
Cash at bank and in hand includes EUR 5,9 million, which is subject to limitation of use.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 Egenkapital

Equity

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.
There have been no changes in the share capital during the last 5 years.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

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

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

	2017	2016
	EUR 1.000	EUR 1.000
Ansvarlig lånekapital		
<i>Subordinate loan capital</i>		
Efter 5 år	16.695	16.695
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	-288	-41
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	16.407	16.654
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	16.407	16.654
Kreditinstitutter		
<i>Credit institutions</i>		
Mellem 1 og 5 år	0	162.927
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	0	162.927
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	162.928	3.684
<i>Within 1 year</i>		
	162.928	166.611

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2017	2016
	EUR 1.000	EUR 1.000
8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
<i>Cash flow statement - adjustments</i>		
Finansielle indtægter	-247	-767
<i>Financial income</i>		
Finansielle omkostninger	10.600	10.829
<i>Financial expenses</i>		
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	3.858	3.858
<i>Depreciation, amortisation and impairment losses, including losses and gains on sales</i>		
	14.211	13.920
9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
<i>Cash flow statement - change in working capital</i>		
Ændring i tilgodehavender	13	-279
<i>Change in receivables</i>		
Ændring i leverandører m.v.	142	-270
<i>Change in trade payables, etc</i>		
	155	-549
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
Pant og sikkerhedsstillelse		
<i>Charges and security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitut:		
<i>The following assets have been placed as security with bankers</i>		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	184.044	187.884
<i>Land and buildings with a carrying amount of</i>		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

11 Nærtstående parter

Related parties

Grundlag

Basis

Bestemmende indflydelse

Controlling interest

Netzaberg Holding GmbH, Tyskland

Hovedaktionær
Main shareholder

Ejerforhold

Ownership

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

The following shareholders are recorded in the Company's register of shareholders as holding at least 5% of the votes or at least 5% of the share capital:

Netzaberg Holding GmbH, Tyskland

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

12 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for Netzaberg ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i EUR.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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.

The Annual Report of Netzaberg ApS for 2017 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized enterprises of reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2017 are presented in EUR.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, 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 out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og om-

Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Fixed assets acquired in foreign currencies are measured at the transaction date rates.

Income Statement

Revenue

Revenue from the sale of goods is recognised when the risks and rewards relating to the goods sold have been transferred to the purchaser, the revenue can be measured reliably and it is probable that the economic benefits relating to the sale will flow to the Company.

Services are recognised at the rate of completion of the service to which the contract relates by using the percentage-of-completion method, which means that revenue equals the selling price of the service completed for the year. This method is

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

kostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

applied when total revenues and expenses in respect of the service and the stage of completion at the balance sheet date can be measured reliably, and it is probable that the economic benefits, including payments, will flow to the Company. The stage of completion is determined on the basis of the ratio between the expenses incurred and the total expected expenses of the service.

Operating expenses

Operating expenses comprise the raw materials and consumables consumed to achieve revenue for the year.

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for Management and the administration of the Company.

Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise amortisation, depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Udlejningsejendomme	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den

Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and changes in deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

Balance Sheet

Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and less any accumulated impairment losses.

Cost comprises the cost of acquisition and expenses directly related to the acquisition up until the time when the asset is ready for use.

Depreciation based on cost reduced by any residual value is calculated on a straight-line basis over the expected useful lives of the assets, which are:

Production buildings	50 years
Other fixtures and fittings, tools and equipment	7 years

Depreciation period and residual value are reassessed annually.

Impairment of fixed assets

The carrying amounts of property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

If so, the asset is written down to its lower

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

recoverable amount.

Receivables

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for estimated bad debts are made.

Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

Financial debts

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Cash Flow Statement

The cash flow statement shows the Company's cash flows for the year broken down by operating, investing and financing activities, changes for the year in cash and cash equivalents as well as the Company's cash and cash equivalents at the beginning and end of the year.

Cash flows from operating activities

Cash flows from operating activities are calculated as the net profit/loss for the year adjusted for changes in working capital and non-cash operating items such as depreciation, amortisation and impairment losses, and provisions. Working capital comprises current assets less short-term debt excluding items included in cash and cash equivalents.

Cash flows from investing activities

Cash flows from investing activities comprise cash flows from acquisitions and disposals of intangible assets, property, plant and equipment as well as fixed asset investments.

Cash flows from financing activities

Cash flows from financing activities comprise cash flows from the raising and repayment of long-term debt as well as payments to and from shareholders.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin

Gross margin

Overskudsgrad

Profit margin

Afkastningsgrad

Return on assets

Soliditetsgrad

Solvency ratio

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise "Cash at bank and in hand".

The cash flow statement cannot be immediately derived from the published financial records.

Financial Highlights

Explanation of financial ratios

$$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\frac{\text{Gross profit} \times 100}{\text{Revenue}}$$

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\frac{\text{Profit before financials} \times 100}{\text{Revenue}}$$

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

$$\frac{\text{Profit before financials} \times 100}{\text{Total assets}}$$

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

$$\frac{\text{Equity at year end} \times 100}{\text{Total assets at year end}}$$