

GO Hannover ApS

c/o TMF Denmark A/S
Købmagergade 60, 1 tv.,
1150 Copenhagen K, Denmark
CVR-nr. 29 78 48 92

Årsrapport

for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017
(12 måneder)
13. regnskabsår

Financial Statements

*for the period 1 January 2017 - 31 December 2017
(12 months)
13th financial year*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 08. juni 2018
*Adopted at the Annual General Meeting of shareholders
on 8 June 2018*


.....
Magnus Glissmann Bojer-Larsen

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 version shall prevail.

Indholdsfortegnelse

Contents

Oplysninger om selskabet <i>Company details</i>	1
Ledelsespåtegning <i>Statement by the Supervisory and Executive Boards on the Financial Statements</i>	2
Den uafhængige revisors erklæring <i>Independent Auditors' Report</i>	3
Hoved- og nøgletal <i>Financial highlights</i>	5
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	6
Totalindkomstopgørelse <i>Statement of comprehensive income</i>	7
Balance <i>Statement of financial position</i>	8
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	11
Opgørelse af pengestrømme <i>Statement of cash flows</i>	12
Noter <i>Notes</i>	13

Oplysninger om selskabet

Company details

GO Hannover ApS
c/o TMF Denmark A/S
Købmagergade 60, 1 tv.,
1150 Copenhagen K, Denmark

Bestyrelse

Supervisory Board

Dannie Wai, formand (Chairman)
Jochem van Rijn

Direktion

Executive Board

Dannie Wai
Jochem van Rijn

Anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalen eller 5% af stemmerne

Shareholders holding 5% or more of the share capital or the voting rights

Dovemco Limited, Artemidos 33, Metropolitan House, Flat/Office 202, 6025 Larnaca, Cypem/Cyprus

Hiberolo Limited, Artemidos and Kinou Dimitriou 54B, Scanner Avenue Tower, 4th Floor, 6027 Larnaca, Cypem/Cyprus

Ultimative moderselskab

Ultimate parent company

Aroundtown Property Holdings PLC.

Revision

Auditors

MAZARS STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
Østerfælled Torv 10, 2.
2100 København Ø
Reg. nr. / Reg. no. 31061741

Ledelsespåtegning**Statement by the Supervisory and Executive Boards on the Financial Statements**

Bestyrelsen og direktionen har aflagt årsrapport for 2017. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

The Supervisory and Executive Boards have presented the Financial Statements for the year ended December 31, 2017. The Financial Statements were discussed and adopted on today's date.

Årsrapporten er aflagt i henhold til International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav til årsrapporter.

The Financial Statements have been presented in accordance with the International Financial Reporting Standards as adopted by the EU and Danish disclosure requirements for financial statements.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Igesom årsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling pr. 31 december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2017.

We consider the accounting policies used appropriate and the accounting estimates made reasonable. To the best of our belief, the Financial Statements include the information which is relevant for an assessment of the Company's financial position. Against this background, it is our opinion that the Financial Statements give a true and fair view of the Company's assets and liabilities, financial position at 31 December 2017, and results of operations and cash flow for the period ended 31 December 2017.

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

We believe that the management's review contains a fair review of the affairs and conditions referred to therein.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the Financial Statements be adopted by the Annual General Meeting of shareholders.

København, den 6 juni 2018
Copenhagen, 6 June 2018

Direktionen/Executive Board

.....
Dannie Wai

Bestyrelsen/Supervisory Board

.....
Dannie Wai
Formand/Chairman

.....
Jochem van Rijn

.....
Jochem van Rijn

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditors' Report

Til kapitalejerne i GO Hannover ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GO Hannover ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og oplysningskrav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

To the shareholders of GO Hannover ApS

Report on extended review of the financial statements

We have performed an extended review of the financial statements of GO Hannover ApS for the financial year 1 January 2017 to 31 December 2017. The financial statements, which comprise the comprehensive income, statement of financial position, statement of changes in equity, statement of cash flows and notes, including the accounting policies are prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU and disclosure requirements of the Danish Financial Statements Act.

Management's responsibility for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU and disclosure requirements of 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.

Auditor's responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the financial statements. We conducted our extended review in accordance with the assurance engagement standard for small enterprises as issued by the Danish Business Authority and the standard on extended review of financial statements prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act as issued by FSR - Danish Auditors.

This requires that we comply with the Danish Public Accountants Act and the ethical rules of FSR - Danish Auditors and plan and perform procedures to obtain limited assurance about our opinion on the financial statements and that we perform specifically required supplementary procedures for the purpose of obtaining additional assurance about our opinion.

An extended review consists of making inquiries, primarily of management and, if appropriate, of other entity personnel, performing analytical procedures and specifically required supplementary procedures as well as evaluating the evidence obtained.

The procedures performed in an extended review are less in scope than in an audit, and accordingly we do not express an audit opinion on the financial statements.

The extended review has not resulted in any qualification.

Den uafhængige revisors erklæringer - Independent Auditors' Report - continued
fortsat

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Conclusion

Based on our extended review, in our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Entity's financial position at 31 December 2017 and of the results of its operations and cash flows for the financial year 2017 in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU and disclosure requirements of the Danish Financial Statements Act.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Statement on the management commentary

Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the management commentary. We have not performed any further procedures in addition to the extended review of the financial statements.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

On this basis, it is our opinion that the information provided in the management commentary is consistent with the financial statements.

København, den 8. juni 2018
Copenhagen, 8. June 2017

MAZARS STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
Reg. nr. / Reg. no. 31061741

Christian Hjortshøj
State Authorised Public Accountant
MNE no.: mne34485

Hoved- og nøgletal

Financial highlights

Selskabets udvikling i de seneste 5 år kan beskrives således.

5-year summary

	2017	2016	2015	2014	2013
Hovedtal (EUR)					
<i>Key figures (in EUR, except per share data)</i>					
Totalindkomstopgørelse					
<i>Statement of comprehensive income</i>					
Lejeindtægter	3.706.866	2.500.199	2.233.424	2.135.018	2.007.958
<i>Rental income</i>					
Bruttofortjeneste	1.976.870	2.301.751	2.097.995	1.793.504	1.637.886
<i>Gross profit</i>					
Resultat før finansielle poster (EBIT)	6.123.709	4.681.962	12.396.924	2.380.470	1.037.530
<i>Profit/loss before net financials (EBIT)</i>					
Finansielle poster	-827.552	-1.109.993	-951.645	-1.013.010	-1.011.243
<i>Net financials</i>					
Årets totalindkomst	4.452.237	2.915.148	10.114.002	1.361.000	19.433
<i>Total comprehensive income for the year</i>					
Balance					
<i>Statement of financial position</i>					
Balancesum	50.400.157	45.554.824	40.480.424	27.732.193	27.131.879
<i>Statement of financial position total</i>					
Egenkapital	12.070.601	7.618.364	4.703.217	-5.410.786	-6.771.795
<i>Shareholders' equity</i>					
Øvrige					
<i>Other</i>					
Antal medarbejdere	0	0	0	0	0
<i>Number of employees</i>					
Nøgletal i %					
<i>Ratios in %</i>					
Afkastningsgrad	12,15%	10,28%	30,62%	8,58%	3,82%
<i>Rate of return</i>					
Soliditetsgrad	23,95%	16,72%	11,62%	-19,51%	-24,96%
<i>Equity ratio</i>					

Hovedtal er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS, jf. note 1 "Anvendt regnskabspraksis".

Financial highlights are prepared in accordance with International Financial Reporting Standards, cf. note 1 "Accounting policies".

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

Ratios are computed in accordance with Guidelines and Financial ratios issued by the Danish Society of Financial Analysts in 2015.

Ledelsesberetning

Præsentation af virksomheden

Selskabets formål er at investere i ejendomme.

Omsætning og forretningsmæssig udvikling

Selskabet opnåede i perioden lejeindtægter på EUR 3.706.866.

Selskabets investeringsejendom er optaget til dagsværdi. Pr. 31. december 2017 er der foretaget en ekstern vurdering af Winters & Hirsch til en værdi af EUR 45.300.000. 31. december 2016 udgjorde vurderingen EUR 40.900.000, som blev foretaget af Jones Lang LaSalle GmbH.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring.

Skøn over afkastkrav og markedsværdier er opgjort eksternt af valuar Winters & Hirsch.

Finansiell status

Resultatet for 2017, før værdireguleringer på ejendomme, er som forventet.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for det kommende år, før værdireguleringer på ejendomme, på niveau med 2017.

Begivenheder efter balancedagen

Det er efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for regnskabsåret 2017.

Management's Review

Business activities and mission

The Company's main objective is property investment.

Business review

The Company recorded rental income of EUR 3,706,866 for the twelve months period ended 31 December 2017.

The Company's investment property is recorded at fair value. As at 31 December 2017 the property was valued externally at EUR 45,300,000 by Winters & Hirsch. As at 31 December 2016 the external value was determined at EUR 40,900,000 by Jones Lang LaSalle GmbH.

Recognition and measurement uncertainties

The Company's investment properties are recognized in the Financial Statements at market value based on a return based assessment model. This model contains an estimate of the property's future return and the expected return requirement. The property's future returns are estimated based on existing leases and experience.

Estimates of return requirements and market values are computed by external valuation consultant Winters & Hirsch.

Financial position

The result for the year, before adjustment on property valuations, is as expected.

Business review

The Company expects a result for next year, before adjustment on property valuations, on a par with that reported in 2017.

Post balance sheet events

There have been no subsequently events of major significance influence for the fiscal year 2017.

Totalindkomstopgørelse

1. januar 2017 - 31. december 2017

Statement of comprehensive income

for the year 1 January 2017 - 31 December 2017

	Noter/Notes	2017 EUR	2016 EUR
Nettoomsætning <i>Revenue</i>	3	3.706.866	2.500.199
Andre driftsindtægter <i>Other operating income</i>		660.232	676.647
Omkostninger i forbindelse med udlejning <i>Expenses related to rental activity</i>		-2.390.229	-875.095
Bruttofortjeneste <i>Gross margin</i>		1.976.870	2.301.751
Andre eksterne indtægter <i>Other external income</i>		0	0
Værdiregulering <i>Value adjustment</i>	4	4.400.000	2.650.637
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-253.160	-270.426
Resultat før finansielle poster <i>Profit before net financials</i>		6.123.709	4.681.962
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	5	78.880	61.972
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	6	-906.432	-1.171.965
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter <i>Profit before tax of continuing operations</i>		5.296.158	3.571.969
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter <i>Tax of continuing operations for the year</i>	7	-843.921	-656.821
Årets resultat <i>Net profit for the year</i>		4.452.237	2.915.148
Anden totalindkomst, efter skat, som kan blive omklassificeret til resultatet <i>Other comprehensive income, net of tax, to be reclassified to profit or loss in subsequent periods</i>		0	0
Anden totalindkomst, efter skat, som ikke kan blive omklassificeret til resultatet <i>Other comprehensive income, net of tax, not to be reclassified to profit or loss in subsequent periods</i>		0	0
Årets totalindkomst <i>Total comprehensive income for the year</i>		<u>4.452.237</u>	<u>2.915.148</u>
Årets totalindkomst fordeler sig således: <i>Total comprehensive income for the year attributable to:</i>			
Moderselskabets aktionærer <i>Equity holders of parent company</i>		4.452.237	2.915.148
		<u>4.452.237</u>	<u>2.915.148</u>

Balance

pr. 31. december 2017
Statement of financial position
at 31 December 2017

	Noter/Notes	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Aktiver			
<i>Assets</i>			
Langfristede aktiver			
<i>Non-current assets</i>			
Investeringsejendomme	8	45.300.000	40.900.000
<i>Investment property</i>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.042.830	2.995.539
<i>Receivables from group enterprises</i>			
Langfristede aktiver i alt		<u>48.342.830</u>	<u>43.895.539</u>
<i>Total non-current assets</i>			
Kortfristede aktiver			
<i>Current assets</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		812.675	1.088.504
<i>Trade receivables</i>			
Tilgodehavende selskabsskat		0	0
<i>Income taxes receivables</i>			
Andre tilgodehavender		590.945	135.724
<i>Other receivables</i>			
Tilgodehavender i alt		<u>1.403.620</u>	<u>1.224.229</u>
<i>Total receivables</i>			
Likvide beholdninger	9	<u>653.707</u>	<u>435.056</u>
<i>Cash</i>			
Kortfristede aktiver i alt		<u>2.057.327</u>	<u>1.659.285</u>
<i>Total current assets</i>			
Aktiver i alt		<u>50.400.157</u>	<u>45.554.824</u>
<i>Total assets</i>			

Balance - fortsat

pr. 31. december 2017
Statement of financial position - continued
at 31 December 2017

	Noter/Notes	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Passiver			
<i>Equity and liabilities</i>			
Egenkapital			
<i>Shareholders' equity</i>			
Anpartskapital		16.868	16.868
<i>Share capital</i>			
Overkurs ved emission		3.454.334	3.454.334
<i>Share premium</i>			
Overført resultat		8.599.399	4.147.162
<i>Retained earnings/Accumulated loss</i>			
Egenkapital i alt		<u>12.070.601</u>	<u>7.618.364</u>
<i>Total shareholders' equity</i>			
Langfristede gældsforpligtelser			
<i>Non-current liabilities</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder	13	11.361.520	11.626.423
<i>Payables to group enterprises</i>			
Gæld til realkreditinstitutter	10	22.211.014	22.676.563
<i>Mortgage debt</i>			
Hensættelser til udskudt skat	7	2.788.747	1.951.171
<i>Provisions for deferred tax</i>			
Lejemål depositum		110.712	108.963
<i>Tenancy deposits</i>			
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>36.471.993</u>	<u>36.363.119</u>
<i>Total non-current liabilities</i>			

Balance - fortsat

pr. 31. december 2017
Statement of financial position - continued
at 31 December 2017

	Noter/Notes	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Passiver - fortsat			
<i>Equity and liabilities - continued</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser			
<i>Current liabilities</i>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of non-current liabilities</i>	10	460.000	460.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		33.203	69.978
Skyldig selskabsskat <i>Income taxes payables</i>		4.162	35.131
Anden gæld <i>Other payables</i>		1.300.088	1.003.445
Periodeafgrænsningsposter <i>Accruals</i>		60.110	4.787
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total current liabilities</i>		<u>1.857.563</u>	<u>1.573.340</u>
Gældsforpligtelser i alt <i>Total liabilities</i>		<u>38.329.556</u>	<u>37.936.460</u>
Passiver i alt <i>Total equity and liabilities</i>		<u>50.400.157</u>	<u>45.554.824</u>
Finansielle risici og finansielle instrumenter <i>Financial risks and financial instruments</i>	11		
Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i>	12		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	13		

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

	Anparts-kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Share premium</i>	<i>Retained earnings/ Accumulated loss</i>	<i>Total</i>
Egenkapital pr. 31. december 2015 <i>Shareholders' equity at 31 December 2015</i>	16.868	3.454.334	1.232.015	4.703.217
Årets resultat <i>Profit and loss</i>	0	0	2.915.148	2.915.148
Anden totalindkomst <i>Other comprehensive income</i>	0	0	0	0
Årets totalindkomst <i>Total comprehensive income for the year</i>	0	0	2.915.148	2.915.148
Egenkapital pr. 31. december 2016 <i>Shareholders' equity at 31 December 2016</i>	16.868	3.454.334	4.147.162	7.618.364
Årets resultat <i>Profit and loss</i>	0	0	4.452.237	4.452.237
Anden totalindkomst <i>Other comprehensive income</i>	0	0	0	0
Årets totalindkomst <i>Total comprehensive income for the year</i>	0	0	4.452.237	4.452.237
Egenkapital pr. 31. december 2017 <i>Shareholders' equity at 31 December 2017</i>	16.868	3.454.334	8.599.399	12.070.601
			31.12.2017	31.12.2016

Anpartskapitalen EUR 16.866 sammensættes således:
The share capital, EUR 16,866, is composed as follows:

125 anpartar a EUR 135 <i>125 shares of EUR 135 each</i>	<u>16.866</u>	<u>16.866</u>
---	---------------	---------------

Opgørelse af pengestrømme

Statement of cash flows

	2017 EUR	2016 EUR
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before net financials</i>	6.123.709	4.681.962
Værdiregulering, langfristede aktiver <i>Value adjustment, non-current assets</i>	-4.400.000	-2.650.637
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	78.880	0
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	-906.432	-404.184
Betalt skat <i>Income tax paid</i>	-37.313	0
Ændringer i: <i>Changes in:</i>		
Tilgodehavender fra salg og andre tilgodehavender <i>Trade and other receivables</i>	-179.391	-614.390
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i>	315.191	-41.436
Pengestrømme fra driftsaktiviteten <i>Cash flows from operating activities</i>	994.644	971.315
Køb af investeringsejendomme <i>Additions of investment property</i>	0	-549.363
Udlån/Tilbagebetaling af lån <i>Loans / Loans repayments</i>	-465.549	21.770.455
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten <i>Cash flows from investing activities</i>	-465.549	21.221.092
Koncerninterne lån <i>Intercompany borrowings</i>	-312.194	-22.132.572
Deposita <i>Deposit</i>	1.750	-21.787
Afdrag på anden låneoptagelse <i>Repayment of mortgage borrowings</i>	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten <i>Cash flows from financing activities</i>	-310.444	-22.154.359
Årets pengestrøm <i>Net cash flow for the year</i>	218.651	38.048
Likvider <i>Cash and cash equivalents</i>		
Likvider pr. 1. januar / 1. January <i>Cash and cash equivalents at 1 January / 1 January</i>	435.056	397.008
Årets pengestrøm <i>Net cash flow for the year</i>	218.651	38.048
Likvider pr. 31. december <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>	9 653.707	435.056

Noter

Notes

Note 1. Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for GO Hannover ApS er aflagt i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder og danske oplysningskrav til årsrapporter fastlagt i IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

The Financial Statements of GO Hannover ApS have been presented in accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS) and Danish disclosure requirements for Financial Statements, as laid down in the IFRS order issued in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act as regards reporting class B enterprises.

Årsrapporten er aflagt i euro (EUR).

The Financial Statements are presented in euros (EUR).

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere.

The accounting policies applied to these financial statements are consistent with those applied last year.

Nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag New and revised standards and bases for conclusion

Vedtægelse af de nye og ændrede IFRS og IFRIC fortolkningsbidrag har ikke haft nogen væsentlig indvirkning på de beløb, der er rapporteret i disse årsrapporter, men kan påvirke den regnskabsmæssige behandling af fremtidige transaktioner og aftaler.

The adoption of the new and amended IFRS and IFRIC interpretations has not had any significant impact on the amounts reported in these financial statements but may impact the accounting for future transactions and arrangements.

Nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft New and revised standards and bases for conclusion which have yet to take effect

IASB og IFRIC har udsendt en række standarder og fortolkninger med et ikrafttrædelsestidspunkt efter datoen for denne årsrapport.

The IASB and IFRIC have issued a number of standards and interpretations with an effective date after the date of these financial statements.

Direktionen forventer ikke, at vedtagelsen af disse standarder og fortolkningsbidrag vil have væsentlig indflydelse på selskabets årsrapport i fremtidige perioder.

The Directors do not expect that the adoption of these Standards and Interpretations will have material impact on the financial statements of the Company in future periods.

Totalindkomstopgørelse

Nettoomsætning

Tilgodehavende lejeindtægter fra operationel leasing indregnes lineært over leasingperioden, med undtagelse af betingede lejeindtægter, der indregnes som optjent. Omkostninger til incitamenter for lejemål at indgå lejeaftaler er jævnt fordelt over leasingperioden, selv om betalingerne ikke foretages på det samme grundlag. Leasingperioden er uopsigelige i periode af lejemålet sammen med eventuelle yderligere vilkår, for hvilken leasingtager har mulighed for at fortsætte leasingkontrakten, hvor, ved indgåelsen af leasingkontrakten, ledelsen er rimeligt sikkert, at leasingtager vil udøve kontrakten vedrører denne mulighed. Beløb modtaget fra leasingtager for opsigelse af lejemål eller kompensation for forfald indregnes i resultatopgørelsen som modtaget. Fællesudgifter og omkostninger inddrives fra lejerne. Indtægter fra udgifter videre faktureret til leasingtager indregnes i den periode, hvor udgifterne kan kontraktligt inddrevet. Fællesudgifter og lignende indtægter indgår brutto i omsætningen, efter ledelsen vurderer, at virksomheden fungerer som hovedvirksomhed og som repræsentant.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Statement of comprehensive income

Revenue

Rental income receivable from operating leases is recognised on a straight line basis over the term of the lease, except for contingent rental income, which is recognised as earned. Costs relating to incentives for leases to enter into lease agreements are spread evenly over the lease term, even if the payments are not made on such a basis. The lease term is the non-cancellable period of the lease together with any further term for which the lessee has the option to continue the lease, where, at the inception of the lease, the Management is reasonably certain that the lessee will exercise that option. Amount received from lessees to terminate leases or to compensate for dilapidations are recognised in the income statement as received. Service charges and expenses recoverable from tenants. Income arising from expenses recharged to lessees is recognised in the period in which the expenses can be contractually recovered. Service charges and other such receipts are included gross of the related costs in revenue when the Management considers that the entity acts as principal and net when the Management considers that the entity acts as agent.

Other external expenses

Other external expenses comprise of administrative expenses incurred.

Noter

Notes

Note 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat Accounting policies - continued

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i totalindkomstopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Net financials

Financial income and expenses are recognised in the statement of comprehensive income in the reporting period they relate to. Net financials include interest income and expenses, financial expenses relating to finance leases, realised and unrealised capital and 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.

Skat

Skat af årets totalindkomst omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments less the share of the tax for the period that concerns changes in equity.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Current and deferred taxes related to items recognised directly in equity are taken directly to equity.

Balance

Statement of financial position

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme ejet over en lang tidshorizont med det formål at opnå lejeindtægter og værdistigninger, og som ikke ejes med salg for øje.

Investment property

Investment property is property held on a long-term horizon with the purpose of earning rental income and increases in value and which is not held for sale.

Ved første indregning måles ejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, fastsat eksternt af valuar Winters & Hirsch.

Investment properties are initially measured at cost. After initial recognition, investment properties are measured at fair value, as determined by external valuation consultant Winters & Hirsch.

I overensstemmelse hermed er markedsværdien det skønsmæssigt fastsatte beløb, som en ejendom kan handles til på vurderingstidspunktet mellem en villig køber og en villig sælger i en transaktion på markedsvilkår efter at være blevet markedsført, og hvori hver af parterne handlede med indsigt, forsigtighed og uden tvang.

The market value is the estimated amount for which a property, after proper marketing, is expected to be exchanged between willing parties at the date of valuation in an arm's length transaction in which the parties acted knowledgeably, prudently, and voluntarily.

Dagsværdireguleringer indregnes i en ny linje i resultatopgørelsen og anden totalindkomst.

Fair value adjustments are recognised in a separate line item in the statement of profit and loss and other comprehensive income.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til den laveste af faktureret værdi og dagsværdi. Selskabet foretager hensættelser på tilgodehavender, hvor det objektiv vurderes, at selskabet ikke vil opnå fuld indbetaling, og tilgodehavender afskrives, når de anses for tabt.

Receivables

Receivables are recognised and carried at the lower of their original invoiced value and recoverable amount. Provision is made when there is objective evidence that the Company will not be able to recover balances in full. Balances are written off when the probability of recovery is assessed as being remote.

Noter

Notes

Note 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat Accounting policies - continued

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prepayments

Prepayments recognised under 'Assets' comprise prepaid expenses relating to subsequent reporting periods.

Likvider og kortfristede indskud

Likvider og kortfristede indskud i balancen omfatter bankindeståender og kortfristede indskud med en løbetid på under tre måneder.

Cash and short term deposits

Cash and short term deposits in the statement of financial position comprise cash at bank and short term deposits with an original maturity less than three months.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Income taxes

Current tax charges are recognised in the statement of financial position as the estimated tax charge in respect of the expected taxable income for the year, adjusted for tax on prior-year taxable income and tax paid in advance.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 15,825% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

Provisions for deferred tax are calculated at 15.825% of all temporary differences between carrying amounts and tax bases, with the exception of temporary differences occurring at the time of acquisition of assets and liabilities neither affecting the results of operations nor the taxable income.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Deferred tax assets are recognised at the value at which they are expected to be utilised, either through elimination against tax on future earnings or a set-off against deferred tax liabilities.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på låneoptagelsestidspunktet. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

Financial liabilities

Financial liabilities are recognised at the proceeds received net of transaction costs incurred upon the raising of the loan. Interest-bearing debt is subsequently measured at amortised cost, using the effective interest rate method. Other debt is subsequently measured at amortised cost corresponding to the nominal unpaid debt.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Deferred income

Deferred income recognised as a liability comprises of payments received for income relating to subsequent reporting periods.

Opgørelse af pengestrømme

Opgørelsen af pengestrømme viser selskabets nettopengestrømme, årets ændringer i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og årets slutning.

Statement of cash flows

The cash flow statement shows the company's net cash flows, the year's changes in cash and cash equivalents and the company's cash and cash equivalents at the beginning and at the end of the year.

Transaktioner i fremmed valuta

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

Transactions in foreign currency translation

On initial recognition, foreign currency transactions are translated applying the exchange rate at the transaction date. Foreign-exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and at the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses. If foreign currency transactions are considered cash flow hedges, the value adjustments are taken directly to equity.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsesens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Receivables and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rates at the balance sheet date. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the latest financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Noter

Notes

Note 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat Accounting policies - continued

Opgørelse af pengestrømme - fortsat

Pengestrømme fra driftsaktivitet beregnes efter den indirekte metode og opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalte finansielle, ekstraordinære udgifter og selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter omfatter udbyttebetalinger til aktionærer, kapitalforhøjelser og nedsættelser, lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, for hvilke risikoen for ændringer i værdi er ubetydelig.

Statement of cash flows - continued

Cash flows from operating activities are presented using the indirect method and are made up as the net profit or loss for the year, adjusted for non-cash operating items, changes in working capital, paid financial and extraordinary expenses and paid income taxes.

Cash flows from investing activities comprise payments related to additions and disposals of fixed assets.

Cash flows from financing activities comprise dividends paid to shareholders, capital increases and reductions, borrowings and repayments of interest-bearing debt.

Cash and cash equivalents comprise cash and short-term securities in respect of which the risk of changes in value is insignificant.

Hoved og nøgletal

Nøgletal er begnet i overensstemmelse med Finansfoningens De i hoved-og nøgletaloversigten anførte nøgletal er berenet

$$\text{Afkastningsgrad} = \frac{\text{Resultat for finans poster x 100}}{\text{Samlede aktiver}}$$

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital, ultimo x 100}}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$

Financial highlights

Key figures are calculated in accordance with Financial Analysts' The main key figures are calculated as follows:

$$\text{Rate of return} = \frac{\text{Result from ordinary operating activities x 100}}{\text{Total assets}}$$

$$\text{Equity ratio} = \frac{\text{Share capital x 100}}{\text{Total equity and liabilities}}$$

Noter

Notes

Note 2. Skøn og estimater

Assumptions and estimates

Udarbejdelsen af årsrapporten kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn og estimater, som påvirker anvendelsen af regnskabspraksis og indregnede aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger. Faktiske resultater kan afvige fra disse skøn.

For purposes of the preparation of the Financial Statements, it is necessary that management prepares accounting estimates affecting the application of accounting policies and recognised assets, liabilities, income, and expenses. Actual results may deviate from the estimates made.

De væsentlige skøn, som ledelsen foretager i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten, er værdiansættelse af selskabets ejendomme til dagsværdi.

The significant estimates made by management for purposes of preparing the Financial Statements concern the measurement of the Company's properties at fair value.

Den anvendte vurderingsmetode er afkastbaseret værdiansættelsesmodel, som kendetegnes ved at anvende den normaliserede leje tilbagediskonteret med det valgte afkastkrav. Afkastkravet er beregnet for hver bygning ved et væglet gennemsnit mellem egenkapitalens og gældens kapitalafkastkrav.

The valuation method applied is a return-based valuation model, which applies normalised rent discounted by the return requirement chosen. The return requirement is computed for each individual building as the weighted average of the return requirements of equity and debt.

Skøn over afkastkrav og markedsværdier er i år opgjort af eksterne valuar Winters & Hirsch og i 2016 af Jones Lange LaSalle GmbH. Det gennemsnitlige afkastkrav i 31/12 2017 er opgjort til 6,59% (31/12 2016: 7,02%). Den normaliserede leje er opgjort til EUR 2.986.530 (31/12 2016: EUR 2.963.379).

Estimates of return requirements and market values were computed this year by external valuation consultant Winters & Hirsch and last year by Jones Lange LaSalle GmbH. The average return requirement as at 31.12.2017 has been computed at 6.59% (31.12.2016: 7.02%). Normalised rent has been computed at EUR 2,986,530 (31.12.2016: EUR 2,963,379).

De andre væsentlige forudsætninger anvendt ved beregningen af
- inflation,
- vækst i marked leje.

The other significant assumptions utilised in calculating the market
- inflation
-market rental growth.

Følsomhedsanalyse

Sensitivity analysis

	Ændring i pengestrømme i %				
	Change in cash flow in %				
	+2%	+1%	0%	-1%	-2%
Ændring i pct. af afkastkrav					
Change in percentage of yield requirement					
+ 1,0%	43.894.889	43.464.547	43.034.205	42.819.034	42.603.863
+ 0,5%	45.617.410	45.170.181	44.722.951	44.499.337	41.878.575
0%	47.425.284	46.960.330	46.495.376	46.262.899	46.030.422
- 0,5%	49.323.321	48.839.759	48.356.197	48.114.416	47.872.635
- 1,0%	51.316.636	50.813.531	50.310.427	50.058.875	49.807.323

Assumption	Min	Max	
Yield	4,11%	6,11%	
Cashflow	- 2,0%	+ 2,0%	
Valuation	42.603.862,75	51.316.635,75	EUR

Noter

Notes

Note 2. Skøn og estimater - fortsat *Assumptions and estimates - continued*

Dagsværdi

Fair value

Selskabet måler visse finansielle instrumenter, såsom derivater og ikke-finansielle aktiver, såsom investeringsejendomme, til dagsværdi ved slutningen af hver regnskabsperiode. Desuden er dagsværdien af finansielle instrumenter, der måles til amortiseret kostpris oplyst i regnskabet.

The Company measures certain financial instruments such as derivatives, and non-financial assets such as investment property, at fair value at the end of each reporting period. Also, fair values of financial instruments measured at amortised cost are disclosed in the financial statements.

Dagsværdi er den pris, der ville blive modtaget for salg af et aktiv eller betalt for at overføre en forpligtelse ved en transaktion mellem markedsdeltagere på målingstidspunktet. Målingen af dagsværdien er baseret på en forudsætning om, at transaktionen omkring salg af aktivet eller overdragelse af forpligtelsen foregår:
- På det primære marked for aktivet eller forpligtelsen eller
- I mangel af et primært marked, på det mest fordelagtige marked for aktivet eller forpligtelsen.

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

- *In the principal market for the asset or liability or*
- *In the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability*

Selskabet skal være i stand til at få adgang til hovedmarkedet, eller det mest fordelagtige marked på målingstidspunktet. Dagsværdien af et aktiv eller en forpligtelse måles ved hjælp af de forudsætninger, som markedsdeltagere ville bruge ved prisfastsættelse af aktivet eller forpligtelsen, under forudsætning af, at markedsdeltagerne handler i deres bedste økonomiske interesse.

The Company must be able to access the principal or the most advantageous market at the measurement date. The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.

En dagsværdi måling af et ikke-finansielt aktiv tager hensyn til markedsdeltagerens evne til at generere økonomiske fordele ved anvendelse af aktivet i dets optimale og bedste brug eller ved at sælge det til en anden deltager på markedet, som anvender brug af aktivet i dets optimale og bedste brug.

A fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

Selskabet anvender værdiansættelsesmetoder, der er tilpasset omstændighederne, og hvor der er tilstrækkelige data til rådighed for at måle dagsværdien, og maksimerer brugen af relevante observerbare input og minimerer brugen af ikke-observerbare inputs betydning for dagsværdimålingen som helhed:

The Company uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximising the use of relevant observable inputs and minimising the use of unobservable inputs significant to the fair value measurement as a whole:

Noter

Notes

Note 2. Skøn og estimater - fortsat Assumptions and estimates - continued

Niveau 1 - Noterede (ikke-justerede) markedspriser på aktive markeder for identiske aktiver eller forpligtelser

Niveau 2 - Værdiansættelsesmodeller hvor det laveste niveau af input, der er væsentligt for målingen af dagsværdi er direkte eller indirekte observerbare

Niveau 3 - Værdiansættelsesmodeller hvor det laveste niveau af input, der er væsentligt for målingen til dagsværdi ikke er observerbart

For aktiver og forpligtelser, som er indregnet i regnskabet på et tilbagevendende basis, afgør selskabet om der er sket overførsler mellem niveauer i hierarkiet ved at revurdere kategoriseringen (baseret på laveste niveau af input, der er væsentligt for målingen til dagsværdi som en helhed) ved udgangen af hver regnskabsperiode.

Level 1 — Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities

Level 2 — Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable

Level 3 — Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is unobservable

For assets and liabilities that are recognised in the financial statements on a recurring basis, the Company determines whether transfers have occurred between levels in the hierarchy by re-assessing categorisation (based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole) at the end of each reporting period.

Note 3. Udlejning og relateret indkomst Rental and related income	2017 EUR	2016 EUR
Lejeindtægter Rental income	3.412.156	2.272.124
Indtægter fællesomkostninger Service charge income	294.710	228.075
Udlejning og relateret indkomst Rental and related income	3.706.866	2.500.199

Udlejning og relateret indkomst vedrører leje for året der sluttede 31. december 2017. Arealer er udlejet i henhold til lejekontrakter med forskellige udløbs vilkår. Lejekontrakter angiver husleje, rettigheder og forpligtelser for udlejer og lejer, herunder opsigelses og fornyelse muligheder, samt ændringer i forbrugs og driftsomkostninger.

Rental and related income fully relates to rent attributable to the year ended 31 December 2017. Spaces are leased out under lease agreements of various expiry terms. Lease agreements specify the rent, the rights and obligations of the lessor and the lessee, including notice and renewal options, as well as service and operating cost charges.

Selskabet udlejer alle sine investeringsejendomme under operationelle leasingkontrakter, som er uopsigelige, og har gennemsnitlig lejeperiode på 3,69 år (2016: 5,87 år). Selskabets lejemål indeholder typisk en klausul om enten at gøre det muligt at regulere lejebeløbet årligt ved en fast årlig stigning, inflationsregulering eller en tilsvarende lokal metode.

The Company leases out its investment properties under operating leases which are non-cancellable and have average lease terms of 3.69 years (2016: 5.87 years). The Company's leases typically include a clause either to enable upward revision of the rental charge on an annual basis based on a fixed annual uplift, inflation or local equivalent.

Fremtidige minimums lejeindtægter i henhold til uopsigelige operationelle leasingkontrakter pr. 31. december 2017, forfalder som følger:

Future minimum rental receivables under non-cancellable operating leases 31 December 2017, analysed by the period in which they fall due are as follows:

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Første år First year	2.516.060	2.574.052
Andet og til og med fjerde år Second up to and including fourth year	2.432.337	2.230.207
Femte og efterfølgende år Fifth and subsequent years	2.063.015	1.658.375
	7.011.412	6.462.633

Noter

Notes

Note 4.	Værdiregulering	2017	2016
	<i>Value adjustment</i>	EUR	EUR
Værdiregulering af ejendom		<u>4.400.000</u>	<u>2.650.637</u>
	<i>Value adjustment of property</i>		
Note 5.	Andre finansielle indtægter	2017	2016
	<i>Other financial income</i>	EUR	EUR
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder		78.880	61.972
	<i>Interest receivable, group enterprises</i>		
Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter		<u>0</u>	<u>0</u>
	<i>Other interest receivable, exchange gains, and similar income</i>		
		<u>78.880</u>	<u>61.972</u>
Note 6.	Andre finansielle omkostninger	2017	2016
	<i>Other financial expenses</i>	EUR	EUR
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder		-378.679	-767.781
	<i>Interest payable, group enterprises</i>		
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger		<u>-527.753</u>	<u>-404.184</u>
	<i>Interest payable, exchange losses, and similar expenses</i>		
		<u>-906.432</u>	<u>-1.171.965</u>
Note 7.	Indkomstskatter	2017	2016
	<i>Income taxes</i>	EUR	EUR
Skat af årets resultat:			
<i>Tax for the year</i>			
Skat af årets resultat		-6.345	-7.551
	<i>Current income tax charge</i>		
Regulering selskabsskat for tidligere år		0	0
	<i>Adjustment to corporation tax for previous year</i>		
Udskudt skat		<u>-837.576</u>	<u>-649.270</u>
	<i>Deferred income tax</i>		
Skat af årets resultat i alt:		<u>-843.921</u>	<u>-656.821</u>
	<i>Total tax for the year</i>		

Noter

Notes

Note 7. Indkomstskatter - fortsat Income taxes - continued

	2017 %	2016 %
Afstemning af skatteprocent af resultat før skat:		
<i>Reconciliation of tax rate applicable to pre-tax profit:</i>		
Dansk skatteprocent <i>Danish tax rate</i>	22	22
Forskel mellem udenlandsk og dansk skattesats <i>Difference between foreign and Danish tax rates</i>	-6	-6
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi <i>Revaluation of investment property to fair value</i>	-4	-4
Tilbageførsel af tab <i>Carry back of losses</i>	0	0
Nedskrivning af skatteaktiv <i>Write-down of tax asset</i>	0	0
Andre reguleringer <i>Other adjustments</i>	0	0
Effektiv skatteprocent <i>Effective tax rate</i>	12	12
	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Udskudt skatteforpligtelse fordeler sig således:		
<i>Breakdown of deferred tax liability:</i>		
Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	2.979.841	2.132.719
Udskudt skatteforpligtelse modregnes med udskudte skatteaktiver <i>Deferred tax liability netted with deferred tax assets</i>	-191.094	-181.548
Udskudt skatteforpligtelse i alt <i>Total deferred tax liability</i>	2.788.747	1.951.171

Noter

Notes

Note 7. Indkomstskatter - fortsat Income taxes - continued

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Udskudt skatteaktiv fordeler sig således:		
<i>Breakdown of deferred tax asset:</i>		
Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	0	0
Rentefradragsbegrænsning <i>Interest barrier rule</i>	0	0
Finansielle instrumenter <i>Financial instruments</i>	0	0
Midlertidige differencer <i>Temporary differences</i>	0	0
Fremførselsberettigede skattemæssige underskud <i>Tax loss carry-forwards</i>	0	0
Nedskrivning af skatteaktiv <i>Write-down of tax asset</i>	0	0
Udskudt skatteaktiv i alt	0	0
<i>Total deferred tax asset</i>		

Noter

Notes

Note 8. Investeringsejendomme Investment property

	Investerings- ejendomme
	<u>Investment property</u>
Kostpris pr. 31/12 2016	37.871.993
<i>Balance at 31/12 2016</i>	
Tilgang i perioden	0
<i>Additions in the period</i>	
Afgang i perioden	0
<i>Disposals in the period</i>	
Kostpris pr. 31/12 2017	<u>37.871.993</u>
<i>Balance at 31/12 2017</i>	
Værdireguleringer	
<i>Value adjustments</i>	
Saldo pr. 31/12 2016	3.028.007
<i>Balance at 31/12 2016</i>	
Årets værdiregulering	<u>4.400.000</u>
<i>Value adjustments in the year</i>	
Værdireguleringer pr. 31/12 2017	<u>7.428.007</u>
<i>Write-downs at 31/12 2017</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2017	<u>45.300.000</u>
<i>Carrying amount at 31/12 2017</i>	
Kostpris pr. 31/12 2015	37.322.630
<i>Balance at 31/12 2015</i>	
Tilgang i perioden	549.363
<i>Additions in the period</i>	
Afgang i perioden	0
<i>Disposals in the period</i>	
Kostpris pr. 31/12 2016	<u>37.871.993</u>
<i>Balance at 31/12 2016</i>	
Værdireguleringer	
<i>Value adjustments</i>	
Saldo pr. 31/12 2015	377.370
<i>Balance at 31/12 2015</i>	
Årets værdiregulering	<u>2.650.637</u>
<i>Value adjustments in the year</i>	
Værdireguleringer pr. 31/12 2016	<u>3.028.007</u>
<i>Write-downs at 31/12 2016</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2016	<u>40.900.000</u>
<i>Carrying amount at 31/12 2016</i>	

Dagsværdihierarkiet

Fair value hierarchy

Nedenstående tabel viser en analyse af dagsværdien af investeringsejendomme medtaget i opgørelsen af finansiell stilling pr. niveau i dagsværdihierarkiet *:

The following table shows an analysis of the fair value of investment property recognised in the Statement of Financial Position by level of the fair value hierarchy:*

Noter

Notes

Note 8. Investeringsejendomme - fortsat Investment property - continued

Pr. 31. december 2017 As at 31 December 2017	Niveau 1 Level 1	Niveau 2 Level 2	Niveau 3 Level 3	Total dagsværdi Total fair value
Investeringsejendomme Investment property	0	0	45.300.000	45.300.000

Pr. 31. december 2016 As at 31 December 2016	Niveau 1 Level 1	Niveau 2 Level 2	Niveau 3 Level 3	Total dagsværdi Total fair value
Investeringsejendomme Investment property	0	0	40.900.000	40.900.000

* Se note 3 for forklaring af dagsværdihierarkiet

* See note 3 for the explanation of the fair value hierarchy

Note 9. Likviditet Cash	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Opsplitning af likviditet Breakdown of cash balances:		
Konti kontrolleret af selskabet Accounts controlled by the Company	653.707	435.056
Konti kontrolleret af långiver Accounts controlled by the lender	0	0
Leje deposita konto Rent deposit account	0	0
Regnskabsmæssig værdi Carrying amount	653.707	435.056

Note 10. Gæld til bank og kreditinstitutter Payables to bank and credit institutions	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Gæld til bank og kreditinstitutter er fordelt således i opgørelsen af den finansielle stilling: Breakdown of payables to bank and credit institutions in the statement of financial position:		
Langfristede gældsforpligtelser Non-current liabilities	22.211.014	22.676.563
Kortfristede gældsforpligtelser Current liabilities	460.000	460.000
Regnskabsmæssig værdi Carrying amount	22.671.014	23.136.563
Gæld til bank og kreditinstitutter forfalder til betaling således: Payables to bank and credit institutions fall due for payment as follows:		
Under 1 år Within 1 year	460.000	460.000
1-5 år Between 1 and 5 years	22.211.014	22.676.563
Over 5 år Over 5 years	0	0
Regnskabsmæssig værdi Carrying amount	22.671.014	23.136.563

Note 11. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Financial risks and financial instruments

Valutarisici

Selskabet har ingen væsentlig valutarisici, eftersom selskabet primært har indtægter og omkostninger i rapporteringsvalutaen EUR.

Foreign exchange risks

As the Company's income and costs are primarily in its reporting currency, EUR, the Company is not exposed to any significant currency risks.

Renterisici

Selskabet har risikoeksponering relateret til udsving i renteniveauet i Euroland samt Danmark. Den primære renteeksponering er relateret til Euribor og Cibor.

Interest rate risks

The Company is exposed to interest rate risks related to fluctuations in interest levels in Euroland and Denmark due to balances held at the bank. The primary exposure is related to Euribor and Cibor.

Selskabet har valgt at afdække deres renterisici ved kun at optage fastforrentede lån.

The Company limits interest rate risk by taking out only fixed rate loans.

Likviditetsrisici

Det er selskabets strategi at reducere likviditetsrisikoen ved optagelse af langfristede afdragsfrie lån.

Liquidity risks

It is the Company's strategy to reduce the liquidity risk by taking out long-term interest-only loans.

Selskabet overvåger risikoen for mangel på likviditet ved brug af pengestrøms estimater fokuseret på forfaldsprofil for sine gældsforpligtelser, operationelle pengestrømme og investeringer.

The Company monitors its risk to a shortage of funds using cash flow forecasting techniques focused on the maturity profile of its debt commitments, operational cash flow and capital expenditure.

Den efterfølgende tabel viser forfald af koncernens finansielle forpligtelser baseret på ikke-diskonterede kontraktlige betalinger.

The subsequent table summarises the maturity profile of the Group's financial liabilities based on contractual undiscounted payments.

Pr. 31. december 2017

At 31 December 2017

	Anfordring On demand	Mindre end 1 år Less than 1 year	1 til 5 år 1 to 5 years	>5 år > 5 years	Total Total
Lån Borrowings	0	460.000	22.080.000	0	22.540.000
Renteudgifter på lån Interest payable on borrowings	0	0	131.014	0	131.014
Gæld til tilknyttede vir Payables to group enterprises	0	0	0	11.361.520	11.361.520
Øvrige skyldige omko Trade and other payables	0	1.422.460	110.712	0	1.533.173
	0	1.882.460	22.321.726	11.361.520	35.565.708

Pr. 31. december 2016

At 31 December 2016

	Anfordring On demand	Mindre end 1 år Less than 1 year	1 til 5 år 1 to 5 years	>5 år > 5 years	Total Total
Lån Borrowings	0	460.000	22.540.000	0	23.000.000
Renteudgifter på lån Interest payable on borrowings	0	0	136.563	0	136.563
Gæld til tilknyttede vir Payables to group enterprises	0	0	0	11.626.423	11.626.423
Øvrige skyldige omko Trade and other payables	0	1.113.340	108.963	0	1.228.486
	0	1.573.340	22.785.526	11.626.423	35.991.472

Noter

Notes

Note 11. Finansielle risici og finansielle instrumenter - fortsat *Financial risks and financial instruments - continued*

Likviditetsrisici

Det er selskabets strategi at reducere likviditetsrisikoen ved optagelse af langfristede afdragsfrie lån.

Selskabet overvåger risikoen for mangel på likviditet ved brug af pengestrøms estimater fokuseret på forfaldsprofil for sine gældsforpligtelser, operationelle pengestrømme og investeringer.

Liquidity risks

It is the Company's strategy to reduce the liquidity risk by taking out long-term interest-only loans.

The Company monitors its risk to a shortage of funds using cash flow forecasting techniques focused on the maturity profile of its debt commitments, operational cash flow and capital expenditure.

Den efterfølgende tabel viser forfald af koncernens finansielle forpligtelser baseret på ikke-diskonterede kontraktlige betalinger.

The subsequent table summarises the maturity profile of the Group's financial liabilities based on contractual undiscounted payments.

Kreditrisici

Selskabet afdækker risikoen ved deposita og bankgarantier fra lejere.

Credit risks

The Company hedges the credit risk by means of deposits and bank guarantees from tenants.

Dagsværdier

Nedenfor er opgjort de regnskabsmæssige værdier af finansielle aktiver og passiver indregnet i opgørelsen af selskabets finansielle stilling sammenholdt med deres dagsværdier opdelt pr. finansielt instrument.

Fair values

A comparison of the carrying value of financial instruments included in the Company's Financial Statements to their fair value is included below by class of instrument.

Dagsværdien af de finansielle aktiver og passiver er opgjort til en estimeret værdi, som det finansielle instrument forventes at kunne realisere ved en fremtidig realisation mellem uafhængige parter modsat en realisering ved tvangssalg eller likvidation. Følgende metoder og antagelser er anvendt til estimering af dagsværdierne:

The fair value of the financial assets and liabilities are included at an estimate of the amount at which the instrument could be exchanged in a current transaction between willing parties, other than in a forced or liquidation sale. The following methods and assumptions were used to estimate the fair values:

Dagsværdien af likvide beholdninger, tilgodehavender og gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser m.v. er opgjort til regnskabsmæssig værdi på baggrund af de finansielle instrumenters korte løbetid.

The fair value of cash, trade and other receivables, and trade and other payables approximate their carrying amounts due to the short-term maturities of these instruments.

Dagsværdien af gæld til realkreditinstitutter er opgjort ved tilbagediskontering af fremtidige pengestrømme med den til enhver tid gældende rente for tilsvarende gæld eller lignende samt resterende løbetid. Dagsværdien er opgjort til regnskabsmæssig værdi tillagt ikke-amortiserede indfrielsesomkostninger (niveau 2 i dagsværdihierarkiet).

The fair value of mortgage debt is estimated by discounting future cash flows using rates currently available for debt on similar terms and remaining maturities. The fair value approximates their carrying amounts gross of unamortised transaction costs (level 2 in fair value hierarchy).

Dagsværdien af gæld til tilknyttede virksomheder er opgjort ved tilbagediskontering af fremtidige pengestrømme med den til enhver tid gældende rente for tilsvarende gæld eller lignende samt resterende løbetid.

The fair value of payables to group enterprises is estimated by discounting future cash flows using rates currently available for debt on similar terms and remaining maturities.

Noter

Notes

Note 11. Finansielle risici og finansielle instrumenter - fortsat Financial risks and financial instruments - continued

	31. december 2017	
	Regnskabs- mæssig værdi	Dagsværdi
	<i>Carrying amount</i>	<i>Fair value</i>
Finansielle aktiver		
<i>Financial assets</i>		
Tilgodehavender	1.403.620	605.979
<i>Trade and other receivables</i>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.042.830	1.884.168
<i>Receivables from group enterprises</i>		
Likvide beholdninger	653.707	596.537
<i>Cash</i>		
Udlån og tilgodehavender	5.100.157	3.086.684
<i>Loans and receivables</i>		
Finansielle passiver		
<i>Financial liabilities</i>		
Gæld til realkreditinstitutter	22.671.014	22.671.014
<i>Mortgage debt</i>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.361.520	11.361.520
<i>Payables to group enterprises</i>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser og anden gæld m.v.	1.333.291	799.974
<i>Trade and other payables</i>		
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	35.365.825	34.472.307
<i>Financial liabilities at amortized cost</i>		

Note 12. Eventualforpligtelser Contingent liabilities

Sikkerhedsstillelser *Collateral*

- Første pant ("Buchgrundschuld" uden fysisk note) registreret i Hannovers grundregister
- *First ranking mortgage ("Buchgrundschuld" with no physical note) registered in land register Hannover*
- (globalt pant EUR 34.450k dækker virksomhedens ejendom + to andre ejendomme tilhørende porteføljefinansiering)
- *(global mortgage EUR 34.450k covering the companys property + two other properties belonging to a portfolio financing)*

Garantier *Guarantees*

- Virksomheden er finansiel modtager (juridisk modtager: långiver J.Safra Sarasin AG, CH) af tredjepartsgaranti
- EUR maks. 5.000k,
- *The company is economic beneficiary (legal beneficiary: lender J.Safra Sarasin AG, CH) of a third party guarantee EUR max 5.000k,*
- Virksomhedens aktiver / indkomst er en del af långivers (J. Safra Sarasin AG, CH) kryds sikkerhedspakke, og dermed er virksomheden garantiudbyder for 2 tyske virksomheder.
- *The companys assets/income is part of lender's cross security package, thus ApS is a guarantee provider for 2 German companies.*
- Virksomheden er medlåner i porteføljefinansiering og omvendt er tyske virksomheder garanter for virksomheden. Disse garantier er dog begrænsede af Tysk lovgivning om begrænset hæftelse.
- *being co-borrower in portfolio financing - vice versa German companies guaranteeing Aps company, such guarantees however are limited by German Ltd law)*

Noter

Notes

Note 13. Nærtstående parter Related parties

Dannie Wai og Jochem van Rijn er bestyrelses-medlemmer i GO Hannover ApS.

Dannie Wai and Jochem van Rijn was members of the Supervisory Board of GO Hannover ApS.

Direktionen er ikke betalt for deres ydelser af GO Hannover ApS i regnskabsåret. Direktionen er ansat i TMF Denmark A/S, som yder managementydelser til GO Hannover ApS.

None of the directors were paid by GO Hannover ApS in the fiscal year. The Directors are employed by TMF Denmark A/S, which renders management services to GO Hannover ApS.

Mellemværender med tilknyttede virksomheder i EUR:

Balances with group enterprises in EUR:

	Hovedstol	Saldo 31. december 2017	Rentesats	Forfaldsdato
	<i>Principal Amount</i>	<i>Balance outstanding 31 December 2017</i>	<i>Rate of interest</i>	<i>Maturity</i>
Gæld med forfald over 1 år:				
<i>Payables fall due to payment over 1 year:</i>				
GO Morfelden ApS	-120.000	-122.070	3%+Euribor	29.11.2026
APORAC	-10.000	-10.274	3%+Euribor	22.12.2026
ZEVl Berlin Grundstücks GmbH	-318.357	-330.322	3%+Euribor	19.12.2026
BLDP 1.GmbH	-96.622	-99.019	3%+Euribor	19.08.2026
DORLAF Grundstücks GmbH	-80.000	-81.908	3%+Euribor	19.08.2026
HADLF Grundstücks GmbH	-52.354	-54.115	3%+Euribor	28.09.2026
GELSU Grundstücks GmbH	-60.601	-64.454	3%+Euribor	02.07.2025
Camelbay Real Estate Ltd.	-10.553.675	-10.599.267	3%+Euribor	30.09.2025

Note 14. Begivenheder efter balancedagen Post balance sheet events

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Post balance sheet events

No significant events have occurred after the balance sheet date which would influence the evaluation of the Company's financial position as at 31.December 2017.