

# GO Ludwigsburg ApS

c/o TMF Denmark A/S  
Købmagergade 60, 1. tv.  
1150 Copenhagen, Denmark  
CVR-nr. 29 84 34 06

## 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 22. juni 2018  
*Adopted at the Annual General Meeting of shareholders  
on 22. 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
Hoved- og nøgletal <i>Financial highlights</i>	3
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	4
Totalindkomstopgørelse <i>Statement of comprehensive income</i>	5
Balance <i>Statement of financial position</i>	6
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	9
Opgørelse af pengestrømme <i>Statement of cash flows</i>	10
Noter <i>Notes</i>	11

## **Oplysninger om selskabet**

### *Company details*

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

Condor Real Estate Management EINS GmbH, Lyoner Str. 32, 60528 Frankfurt am Main, Germany

Dovemco Limited, Strati Myrivili 5, Strovolos, 2046 Nicosia, Cyprus

### **Ultimative moderselskab**

#### *Ultimate parent company*

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Germany

## 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.*

Efter vores opfattelse giver ledelsesberetningen en retvisende vurdering af de forhold, der er drøftet i ledelsesberetningen. I betragtning af den økonomiske situation, der er rapporteret i årsregnskabet, skal vi indberette, at selskabets aktiekapital er faldet med mere end 50% af den registrerede aktiekapital. Direktørene har vurderet virksomhedens balancer aktiviteter og evne til at fortsætte som drift og opfylde fremtidige forpligtelser.

*Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review. Considering the financial standing reported in the financial statements we must report that the company's share capital has decreased by more than 50% of the registered share capital. The directors have assessed the company's balances activities and ability to continue as going concern and fulfil future liabilities.*

Vi konkluderer, at selskabet vil kunne opfylde fremtidige forpligtelser og fortsætte som driften med hensyn til selskabets stilling inden for koncernen.

*We conclude that the company will be able to fulfil future liabilities and proceed as going concern with regard to the company's position within the group.*

For at sikre alle kreditorer bestyrelsen om, at aktiekapitalforhøjelse sker inden for to måneder efter generalforsamlingen.

*In order to ensure all creditors the directors that a share capital increase is effectuated within two months following the annual general meeting.*

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 22. juni 2018  
Copenhagen, 22 June 2018

Direktionen/Executive Board

Dannie Wai

Bestyrelsen/Supervisory Board

Dannie Wai  
Formand/Chairman

Jochem van Rijn

Jochem van Rijn

## Hoved- og nøgletal

### Financial highlights

Selskabets udvikling i de seneste 5 år kan beskrives således.

5-year summary

	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Hovedtal (EUR)</b>					
<i>Key figures (in EUR, except per share data)</i>					
<b>Totalindkomstopgørelse</b>					
<i>Statement of comprehensive income</i>					
Lejeindtægter	549.429	498.999	485.517	590.727	427.284
<i>Rental income</i>					
Bruttofortjeneste	242.160	22.830	274.868	70.094	240.697
<i>Gross profit</i>					
Resultat før finansielle poster (EBIT)	430.398	-792.104	-3.188	2.720.383	-633.306
<i>Profit/Loss before net financials (EBIT)</i>					
Finansielle poster	-308.662	-336.682	-343.131	-243.537	-227.381
<i>Net financials</i>					
Årets totalindkomst	107.051	-1.128.788	-367.822	2.476.844	-860.735
<i>Total comprehensive income for the year</i>					
<b>Balance</b>					
<i>Statement of financial position</i>					
Balancesum	7.260.078	6.816.096	7.536.074	7.759.217	5.068.863
<i>Statement of financial position total</i>					
Egenkapital	-1.558.892	-1.665.943	-537.155	-70.124	-2.546.967
<i>Shareholders' equity</i>					
<b>Øvrige</b>					
<i>Other</i>					
Antal medarbejdere	0	0	0	0	0
<i>Number of employees</i>					
<b>Nøgletal i %</b>					
<i>Ratios in %</i>					
Afkastningsgrad	5,93%	-11,62%	-0,04%	35,06%	-12,49%
<i>Rate of return</i>					
Soliditetsgrad	-21,47%	-24,44%	-7,13%	-0,90%	-50,25%
<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 549.429.

Selskabets investeringsejendom er optaget til dagsværdi. I 31. december 2017 er der foretaget en ekstern vurdering af CRBE GmbH til en værdi af EUR 6.800.000. 31. december 2016 udgjorde vurderingen EUR 6.320.000 af Winters & Hirsch.

### 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.

### Going concern

Selskabet har foretaget betydelige nedskrivninger på selskabets investeringsejendomme igennem en årrække, og selskabet har tabt anpartskapitalen og er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119.

På baggrund af ovenstående finder ledelsen det passende at aflægge årsrapport efter et going concern-princip.

### Finansiel status

Resultatet for året, 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 549.429 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 6,800,000 by CRBE GmbH. As at 31 December 2016 the external value was determined at EUR 6,320,000 by Winters & Hirsch.

### 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.

### Going concern

The Company has recognized substantial impairment losses on its investment property over the past few years. The Company has lost its share capital and is therefore subject to the capital loss provisions of section 119 of the Danish Companies Act.

Considering the above, the Management considers it is appropriate to prepare the Company's financial statements on a going concern basis.

### 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>	4	781.868	692.205
Omkostninger i forbindelse med udlejning <i>Expenses related to rental activity</i>		-539.708	-669.375
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross margin</i>		242.160	22.830
Andre eksterne indtægter <i>Other external income</i>		147.889	127.802
Værdiregulering <i>Value adjustment</i>	5	480.000	-490.000
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-439.651	-452.736
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit before net financials</i>		430.398	-792.104
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	6	15	6
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	7	-308.677	-336.688
<b>Resultat før skat af fortsættende aktiviteter</b> <i>Profit before tax of continuing operations</i>		121.736	-1.128.786
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter <i>Tax of continuing operations for the year</i>	8	-14.685	-2
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit for the year</i>		107.051	-1.128.788
Anden totalindkomst <i>Other comprehensive income</i>		0	0
Skat af anden totalindkomst <i>Tax of other comprehensive income</i>		0	0
<b>Årets totalindkomst</b> <i>Total comprehensive income for the year</i>		107.051	-1.128.788
<b>Årets totalindkomst fordeler sig således:</b> <i>Total comprehensive income for the year attributable to:</i>			
Moderselskabets aktionærer <i>Equity holders of parent company</i>		107.051	-1.128.788
		107.051	-1.128.788

## Balance

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

	Noter/Notes	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
<b>Aktiver</b>			
<i>Assets</i>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
<i>Non-current assets</i>			
Investeringsjendomme	9	6.800.000	6.320.000
<i>Investment property</i>			
Udskudt skatteaktiv	8	0	0
<i>Deferred tax assets</i>			
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<u>6.800.000</u>	<u>6.320.000</u>
<i>Total non-current assets</i>			
<b>Kortfristede aktiver</b>			
<i>Current assets</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		276.180	287.812
<i>Trade receivables</i>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	65.293
<i>Receivables from group enterprises</i>			
Tilgodehavende selskabsskat		23.037	5.097
<i>Income taxes receivables</i>			
Andre tilgodehavender		45.930	85.477
<i>Other receivables</i>			
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>345.148</u>	<u>443.680</u>
<i>Total receivables</i>			
Likvide beholdninger	10	<u>114.929</u>	<u>52.416</u>
<i>Cash</i>			
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<u>460.078</u>	<u>496.096</u>
<i>Total current assets</i>			
<b>Aktiver i alt</b>		<u>7.260.078</u>	<u>6.816.096</u>
<i>Total assets</i>			



## Balance - fortsat

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

	Noter/Notes	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
<b>Passiver</b>			
<i>Equity and liabilities</i>			
<b>Egenkapital</b>			
<i>Shareholders' equity</i>			
Anpartskapital <i>Share capital</i>		16.861	16.861
Overkurs ved emission <i>Share premium</i>		758.195	758.195
Overført resultat <i>Retained earnings/Accumulated loss</i>		-2.333.948	-2.440.999
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Total shareholders' equity</i>		<u>-1.558.892</u>	<u>-1.665.943</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
<i>Non-current liabilities</i>			
Gæld til realkreditinstitutter <i>External debt</i>	11	3.611.502	3.592.756
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	14	4.833.657	4.544.366
Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	8	0	0
Lejemål depositum <i>Tenancy deposits</i>		112.698	121.436
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> <i>Total non-current liabilities</i>		<u>8.557.857</u>	<u>8.258.558</u>

## Balance - fortsat

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

	Noter/Notes	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
<b>Passiver - fortsat</b>			
<i>Equity and liabilities - continued</i>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
<i>Current liabilities</i>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of non-current liabilities</i>	11	18.242	18.242
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		105.054	107.166
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	14	0	0
Skyldig selskabsskat <i>Income taxes payables</i>		22.725	22.726
Anden gæld <i>Other payables</i>		48.990	58.947
Periodeafgrænsningsposter <i>Accruals</i>		66.100	16.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> <i>Total current liabilities</i>		<u>261.112</u>	<u>223.481</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Total liabilities</i>		<u>8.818.969</u>	<u>8.482.039</u>
<b>Passiver i alt</b> <i>Total equity and liabilities</i>		<u>7.260.078</u>	<u>6.816.096</u>
<b>Finansielle risici og finansielle instrumenter</b> <i>Financial risks and financial instruments</i>	12		
<b>Sikkerhedsstillelser</b> <i>Security for loans</i>	13		
<b>Nærtstående parter</b> <i>Related parties</i>	14		

## Egenkapitaloppgørelse

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>	16.861	758.195	-1.312.211	-537.155
Egenkapital regulering fra 2014 <i>Equity adjustment 2014</i>	0	0	0	0
Årets resultat <i>Profit and loss</i>	0	0	-1.128.788	-1.128.788
Anden totalindkomst <i>Other comprehensive income</i>	0	0	0	0
<b>Årets totalindkomst</b> <i>Total comprehensive income for the year</i>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.128.788</b>	<b>-1.128.788</b>
Egenkapital pr. 31. december 2016 <i>Shareholders' equity at 31 December 2016</i>	16.861	758.195	-2.440.999	-1.665.943
Årets resultat <i>Profit and loss</i>	0	0	107.051	107.051
Anden totalindkomst <i>Other comprehensive income</i>	0	0	0	0
<b>Årets totalindkomst</b> <i>Total comprehensive income for the year</i>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>107.051</b>	<b>107.051</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december 2017</b> <i>Shareholders' equity at 31 December 2017</i>	<b>16.861</b>	<b>758.195</b>	<b>-2.333.948</b>	<b>-1.558.892</b>

31.12.2017

31.12.2016

Anpartskapitalen EUR 16.861 sammensættes således:

*The share capital, EUR 16,861, is composed as follows:*

125 anparter a EUR 135 <i>125 shares of EUR 135 each</i>	16.861	16.861
---	--------	--------

Anpartskapitalen har udviklet sig således siden selskabets stiftelse:

*Developments in share capital since the foundation of the company:*

EUR

**Pr. 5. september 2006**

*At 5 September 2006*

16.761

Kapitalforhøjelse 2006

*Capital increase 2006*

100

**Pr. 31. december 2017**

*At 31 December 2017*

16.861

## Opgørelse af pengestrømme

### Statement of cash flows

	Noter/Notes	2017 EUR	2016 EUR
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before net financials</i>		430.398	-792.104
Værdiregulering, langfristede aktiver <i>Value adjustment, non-current assets</i>		-480.000	490.000
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		15	0
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-308.677	-161.099
Betalt skat <i>Income tax paid</i>		-14.685	0
<b>Ændringer i:</b> <i>Changes in:</i>			
Tilgodehavender fra salg og andre tilgodehavender <i>Trade and other receivables</i>		33.239	133.680
Lejemål depositum <i>Tenancy deposits</i>		-8.738	0
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i>		37.631	-105.722
<b>Pengestrømme fra driftsaktiviteten</b> <i>Cash flows from operating activities</i>		<u>-310.818</u>	<u>-435.245</u>
Køb af investeringsejendomme <i>Additions of investment property</i>		0	0
Udlån/Tilbagebetaling af lån <i>Loans made/Granted loans repayment</i>		18.747	-65.293
<b>Pengestrømme fra investeringsaktiviteten</b> <i>Cash flows from investing activities</i>		<u>18.747</u>	<u>-65.293</u>
Koncerninterne lån <i>Intercompany borrowings</i>		354.585	404.241
Afdrag på anden låneoptagelse <i>Repayment of mortgage borrowings</i>		0	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten</b> <i>Cash flows from financing activities</i>		<u>354.585</u>	<u>404.241</u>
<b>Årets pengestrøm</b> <i>Net cash flow for the period</i>		<u>62.513</u>	<u>-96.297</u>
<b>Likvider</b> <i>Cash and cash equivalents</i>			
Likvider pr. 1. januar / 6. april <i>Cash and cash equivalents at 1 January / 6 April</i>		52.416	148.714
Årets pengestrøm <i>Net cash flow for the year</i>		62.513	-96.297
<b>Likvider pr. 31. december</b> <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>	9	<u>114.930</u>	<u>52.416</u>

## Noter

### Notes

#### Note 1. Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for GO Ludwigsburg 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 Ludwigsburg 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

Vedtagelse 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 disse årsrapporter. 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

#### Statement of comprehensive income

##### Nettoomsætning

Huslejeindtægter vedrørende investeringsejendomme periodiseres og indregnes i henhold til indgåede kontrakter.

##### Revenue

*Rental income from investment property is accrued and recognised in accordance with signed contracts.*

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

##### 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

### Investeringsejendomme

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

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

I overensstemmelse hermed er markedsværdien det skøns-mæssigt 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.

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

## Statement of financial position

### 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.*

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

*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.*

*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 objektivt 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 bankindeståender og kortfristede indskud 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.

## 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 Finansforingens "Anbefalinger of Nøgletal 2015".

De i hoved-og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er berenet

#### Financial highlights

Key figures are calculated in accordance with Financial Analysts' "Recommendations & Financial Ratios 2015".

The main key figures are calculated as follows:

$$\text{Afkastningrod} = \frac{\text{Resultat for finans poster} \times 100}{\text{Samlede aktives}}$$

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

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

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

### Note 2. Going concern Going concern

Selskabet har foretaget betydelige nedskrivninger på selskabets investeringsejendomme igennem en årrække, og selskabet har tabt anpartskapitalen og er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119.

The Company has recognized substantial impairment losses on its investment property over the past few years. The Company has lost its share capital and is therefore subject to the capital loss provisions of section 119 of the Danish Companies Act.

Selskabets hovedaktionær har bekræftet, at de vil yde finansiell støtte

The Company's main shareholder has confirmed that they will

På baggrund af ovenstående finder ledelsen det passende at aflægge årsrapport efter et going concern-princip.

Considering the above, the Management considers it is appropriate to prepare the Company's financial statements on a going concern



## Noter

### Notes

#### Note 3. 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 vægtet 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 eksternt valuar CRBE GmbH. Det gennemsnitlige afkastkrav i 31/12 2017 er opgjort til 8,15% (31/12 2016: 8,18%). Den normaliserede leje er opgjort til EUR 554.369 (31/12 2016: EUR 517.090).

*Estimates of return requirements and market values were computed this year by external valuation consultant CRBE GmbH. The average return requirement as at 31.12.2017 has been computed at 8.15% (31.12.2016: 8.18%). Normalised rent has been computed at EUR 554,369 (31.12.2016: EUR 517,090).*

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.*

## Noter

### Notes

<b>Note 4.</b>	<b>Udlejning og relateret indkomst</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>Rental and related income</i>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Lejeindtægter		549.429	498.999
<i>Rental income</i>			
Indtægter fællesomkostninger		0	0
<i>Service charge income</i>			
Andre ejendomsindtægter		232.439	193.206
<i>Other property income</i>			
<b>Udlejning og relateret indkomst</b>		<b>781.868</b>	<b>692.205</b>
<i>Rental and related income</i>			

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 opsigelse 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 3,8 år (2016: 4,13 år). Selskabets lejemaal 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 3.8 years (2016: 4.13 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:*

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Første år	490.454,00	449.695,42
<i>First year</i>		
Andet og til og med fjerde år	1.590.416	959.602
<i>Second up to and including fourth year</i>		
Femte og efterfølgende år	1.800.361	1.142.630
<i>Fifth and subsequent years</i>		
	<b>3.881.231</b>	<b>2.551.928</b>

## Noter

### Notes

<b>Note 5.</b>	<b>Værdiregulering</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>Value adjustment</i>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Værdiregulering af ejendom		480.000	-490.000
	<i>Value adjustment of property</i>		
<b>Note 6.</b>	<b>Andre finansielle indtægter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>Other financial income</i>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder		0	0
	<i>Interest receivable, group enterprises</i>		
Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter		15	6
	<i>Other interest receivable, exchange gains, and similar income</i>		
		15	6
<b>Note 7.</b>	<b>Andre finansielle omkostninger</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>Other financial expenses</i>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder		-156.696	-138.314
	<i>Interest payable, group enterprises</i>		
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger		-151.981	-198.374
	<i>Interest payable, exchange losses, and similar expenses</i>		
		-308.677	-336.688
<b>Note 8.</b>	<b>Indkomstskatter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>Income taxes</i>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Skat af årets resultat:</b>			
<i>Tax for the year</i>			
Skat af årets resultat		-14.685	-2
	<i>Current income tax charge</i>		
Regulering selskabsskat for tidligere år		0	0
	<i>Adjustment to corporation tax for previous year</i>		
Udskudt skat		0	0
	<i>Deferred income tax</i>		
<b>Skat af årets resultat i alt:</b>		<b>-14.685</b>	<b>-2</b>
	<i>Total tax for the year</i>		

## Noter

Notes

### Note 8. Indkomstskatter - fortsat Income taxes - continued

	2017 %	2016 %
<b>Afstemning af skatteprocent af resultat før skat:</b>		
<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>	-8	-8
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi <i>Revaluation of investment property to fair value</i>	0	0
Tilbageførsel af tab <i>Carry back of losses</i>	0	0
Nedskrivning af skatteaktiv <i>Write-down of tax asset</i>	-14	-14
Andre reguleringer <i>Other adjustments</i>	0	0
<b>Effektiv skatteprocent</b> <i>Effective tax rate</i>	<u>0</u>	<u>0</u>

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
<b>Udskudt skatteforpligtelse fordeler sig således:</b>		
<i>Breakdown of deferred tax liability:</i>		
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	0	0
Udskudt skatteforpligtelse modregnes med udskudte skatteaktiver <i>Deferred tax liability netted with deferred tax assets</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skatteforpligtelse i alt</b> <i>Total deferred tax liability</i>	<u>0</u>	<u>0</u>

Der er ikke indregnet udskudte skatteforpligtelser i dette regnskabsår.  
*There are no deferred tax liabilities calculated for the company this year.*

## Noter

Notes

### Note 8. Indkomstskatter - fortsat Income taxes - continued

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
<b>Udskudt skatteaktiv fordeler sig således:</b>		
<i>Breakdown of deferred tax asset:</i>		
Investerings ejendomme <i>Investment property</i>	62.873	-32.337
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>	-261.668	-183.399
Nedskrivning af skatteaktiv <i>Write-down of tax asset</i>	198.795	215.736
<b>Udskudt skatteaktiv i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Total deferred tax asset</b>		

Selskabet har ikke indregnet det udskudte skatteaktiv på EUR 215.736 (2015: EUR 37.105), idet direktionen ikke er af den opfattelse, at der er tilstrækkelig sikkerhed for fremtidige skattepligtige overskud i Tyskland, der tillader indregning af skatteaktivet.

*The Company has not recognised the deferred tax asset of EUR 215.736 (2015: EUR 37.105) as the Directors do not consider there is sufficient certainty of the future taxable profits in Germany that would allow reversal of the asset arising.*

## Noter

Notes

### Note 9. Investeringsejendomme *Investment property*

	Investerings- ejendomme
	<u>Investment property</u>
Kostpris pr. 31/12 2016	7.825.944
<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>7.825.944</u>
<i>Balance at 31/12 2017</i>	
<b>Værdireguleringer</b>	
<b><i>Value adjustments</i></b>	
Saldo pr. 31/12 2016	-1.505.944
<i>Balance at 31/12 2016</i>	
Årets værdiregulering	<u>480.000</u>
<i>Value adjustments in the year</i>	
Værdireguleringer pr. 31/12 2017	<u>-1.025.944</u>
<i>Write-downs at 31/12 2017</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12 2017</b>	<u><u>6.800.000</u></u>
<i>Carrying amount at 31/12 2017</i>	
Kostpris pr. 31/12 2015	7.825.944
<i>Balance at 31/12 2015</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 2016	<u>7.825.944</u>
<i>Balance at 31/12 2016</i>	
<b>Værdireguleringer</b>	
<b><i>Value adjustments</i></b>	
Saldo pr. 31/12 2015	-1.015.944
<i>Balance at 31/12 2015</i>	
Årets værdiregulering	<u>-490.000</u>
<i>Value adjustments in the year</i>	
Værdireguleringer pr. 31/12 2016	<u>-1.505.944</u>
<i>Write-downs at 31/12 2016</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12 2016</b>	<u><u>6.320.000</u></u>
<i>Carrying amount at 31/12 2016</i>	

## Noter

Notes

		31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
<b>Note 10.</b>	<b>Likviditet</b>		
	<i>Cash</i>		
	Opsplitning af likviditet		
	<i>Breakdown of cash balances:</i>		
	Konti kontrolleret af selskabet	93.565	52.416
	<i>Accounts controlled by the Company</i>		
	Konti kontrolleret af långiver	21.364	0
	<i>Accounts controlled by the lender</i>		
	Leje deposita konto	0	0
	<i>Rent deposit account</i>		
	<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>114.929</b>	<b>52.416</b>
	<i>Carrying amount</i>		

De indestående beløb på konti kontrolleret af långiver er hovedsagligt lejeindbetalinger. Midlerne bliver frigivet til at betale selskabets omkostninger baseret på en specifik anmodning. Overskydende likviditet er indeholdt af den långivende bank med henblik på tilbagebetaling af lånet.

*The amounts held in accounts controlled by the lender comprise mainly of rental receipts. The funds are released to pay Company's expenses based on the specific requests. Any surplus rent is trapped by the lending bank for amortisation of the loan.*

		31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
<b>Note 11.</b>	<b>Gæld til bank og kreditinstitutter</b>		
	<i>Payables to bank and credit institutions</i>		
	Gæld til bank og kreditinstitutter er fordelt således i opgørelsen af den finansielle stilling:		
	<i>Breakdown of payables to bank and credit institutions in the statement of financial position:</i>		
	Langfristede gældsforpligtelser	3.611.502	3.592.756
	<i>Non-current liabilities</i>		
	Kortfristede gældsforpligtelser	18.242	18.242
	<i>Current liabilities</i>		
	<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>3.629.745</b>	<b>3.610.998</b>
	<i>Carrying amount</i>		

Gæld til bank og kreditinstitutter forfalder til betaling således:

*Payables to bank and credit institutions fall due for payment as follows:*

Under 1 år	18.242	18.242
<i>Within 1 year</i>		
1-5 år	3.611.502	3.592.756
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Over 5 år	0	0
<i>Over 5 years</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>3.629.745</b>	<b>3.610.998</b>
<i>Carrying amount</i>		

## Noter

Notes

### Note 11. Gæld til bank og kreditinstitutter - fortsat *Payables to bank and credit institutions - continued*

Forpligtelser er optaget til amortiseret kostpris og er alle optaget i EUR:  
*Liabilities are recognised at amortised cost and are all recognised in EUR.*

	<u>31. december 2017</u>	<u>Fast/variabel rente</u>	<u>Effektiv rente</u>	<u>Udløb</u>
	<u>31 December 2017</u>	<u>Fixed/floating rate</u>	<u>Effective rate</u>	<u>Maturity</u>
Deutsche Bank Germany	<u>3.629.745</u>	Fixed	5,000%	11/12/2019
<b>Regnskabsmæssig værdi</b> <i>Carrying amount</i>	<u>3.629.745</u>			

### Note 12. 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.*

Som følge af meddelelsen vedrørende brud på låneaftalen som beskrevet i note 11, er renten på lånet blevet variabel.

*As a result of the default notification described in the Note 11 the loan interest became variable.*

Selskabet vil forsøge at minimere disse risici gennem forhandling med långiver.

*The Company will seek to mitigate these risks through the negotiations with the lender.*



## Noter

### Notes

#### Note 12. 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.

Meddelelsen vedrørende brud på låneaftalen som beskrevet i note 11, har medført at lejeindtægter er indeholdt af långiver med henblik på afdragelse på lånet.

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

##### 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.

The default notification described in the Note 11 resulted in surplus rent received being trapped by the lending bank for amortisation of the loan.

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
Lånoptagelse Borrowings	0	18.242	3.611.502	0	3.629.744
Renteudgifter på lån Interest payable on borrowings		0	0	0	0
Gæld til tilknyttede vir Payables to group enterprises	0	0	4.833.657	0	4.833.657
Øvrige skyldige omko Trade and other payables	0	242.870	0	0	242.870
	0	261.112	8.445.159	0	8.706.271

#### 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
Lånoptagelse Borrowings	0	18.242	3.592.756	0	3.610.998
Renteudgifter på lån Interest payable on borrowings		0	0	0	0
Gæld til tilknyttede vir Payables to group enterprises	0	0	4.544.366	0	4.544.366
Øvrige skyldige omko Trade and other payables	0	205.239	0	0	188.839
	0	223.481	8.137.122	0	8.344.203

## Noter

Notes

### Note 12. **Finansielle risici og finansielle instrumenter - fortsat** *Financial risks and financial instruments - continued*

#### **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.

*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.*

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

	31. december 2017	
	Regnskabs- mæssig værdi	Dagsværdi
	<u>Carrying amount</u>	<u>Fair value</u>
<b>Finansielle aktiver</b>		
<i>Financial assets</i>		
Tilgodehavender	345.148	345.148
<i>Trade and other receivables</i>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
<i>Receivables from group enterprises</i>		
Likvide beholdninger	114.929	114.929
<i>Cash</i>		
Udlan og tilgodehavender	460.077	460.077
<i>Loans and receivables</i>		
<b>Finansielle passiver</b>		
<i>Financial liabilities</i>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.629.745	3.629.745
<i>Mortgage debt</i>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.833.657	4.833.657
<i>Payables to group enterprises</i>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser og anden gæld m.v.	176.770	176.770
<i>Trade and other payables</i>		
Finansielle forpligtelser, der males til amortiseret kostpris	8.640.171	8.640.171
<i>Financial liabilities at amortized cost</i>		

### Note 13. Sikkerhedsstillelser *Security for loans*

Til sikkerhed for gæld er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:  
*The following assets have been put up as security for the Company's debt:*

#### **Prioritetsgæld, EUR 3,629,745** *Mortgage debt, EUR 3,629,745*

Investeringsjendomme, regnskabsmæssig værdi	6.800.000	6.320.000
<i>Investment property, carrying amount</i>		

Selskabet garanterer for forpligtelserne under kreditaftale med datterselskaberne af moderselskabet

*The Company guarantees the obligations under the credit agreement with the subsidiaries of its parent company*

Nogle af selskabets bankkonti er stillet som sikkerhed til den långivende bank, se note 10.  
*Some of the Company's bank accounts are pledged with the Lender, see note 10.*

## Noter

### Notes

#### Note 14. Nærtstående parter Related parties

Dannie Wai og Jochem van Rijn var bestyrelses-medlemmer i GO Ludwigsburg ApS.

Dannie Wai and Jochem van Rijn were members of the Supervisory Board of GO Ludwigsburg ApS.

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

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

Mellemværender med tilknyttede virksomheder i EUR:

Balances with group enterprises in EUR:

	Hovedstol	Saldo 31. december 2017	Rentesats	Forfaldsdato
		Balance outstanding 31 December 2017	Rate of interest	Maturity
	<u>Principal Amount</u>	<u>December 2017</u>		
Gæld med forfald over 1 år:				
Payables fall due to payment over 1 year:				
Condor Real Estate Management EINS GmbH	4.018.107	4.833.657	7,50%	09.12.2019

#### Note 15. 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.