

**Retail Property Group A/S**  
Smedevej 14, 7430 Ikast

**CVR-nr. 31 86 27 95**

**Company reg. no. 31 86 27 95**

**Årsrapport**  
*Annual report*

**2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2018.  
*The annual report have been submitted and approved by the general meeting on the 22 March 2018.*

---

**Flemming Storgaard**  
Dirigent  
*Chairman of the meeting*

*Notes to users of the English version of this document:*

- *This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.*
- *To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, British English terminology has been used.*
- *Please note that decimal points remain unchanged from the Danish version of the document. This means that for instance DKK 146.940 is the same as the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % is the same as the English 23.5 %.*

## Indholdsfortegnelse

### *Contents*

---

	<b>Side</b> <b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<b><i>Reports</i></b>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<i>Independent auditor's report</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b><i>Management's review</i></b>	
Selskabsoplysninger	8
<i>Company data</i>	
Ledelsesberetning	9
<i>Management's review</i>	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
<b><i>Annual accounts 1 January - 31 December 2017</i></b>	
Anvendt regnskabspraksis	10
<i>Accounting policies used</i>	
Resultatopgørelse	16
<i>Profit and loss account</i>	
Balance	17
<i>Balance sheet</i>	
Noter	20
<i>Notes</i>	

## **Ledelsespåtegning** *Management's report*

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Retail Property Group A/S.

The board of directors and the managing director have today presented the annual report of Retail Property Group A/S for the financial year 1 January to 31 December 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

We consider the accounting policies used appropriate, and in our opinion the annual accounts provide a true and fair view of the company's assets and liabilities and its financial position as on 31 December 2017 and of the company's results of its activities in the financial year 1 January to 31 December 2017.

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

We are of the opinion that the management's review includes a fair description of the issues dealt with.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The annual report is recommended for approval by the general meeting.

Ikast, den 22. marts 2018

*Ikast, 22 March 2018*

**Direktion**  
*Managing Director*

Brian Huus

## **Ledelsespåtegning** *Management's report*

---

### **Bestyrelse** *Board of directors*

Karsten B. Rasmussen

Villy B. Fiedler

Thomas Michalski

Brian Huus

Flemming Storgaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

---

Til kapitalejerne i Retail Property Group A/S

To the shareholders of Retail Property Group A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Retail Property Group A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### Grundlag for konklusion

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

### Opinion

We have audited the annual accounts of Retail Property Group A/S for the financial year 1 January to 31 December 2017, which comprise accounting policies used, profit and loss account, balance sheet and notes. The annual accounts are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the annual accounts give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2017 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the below section "Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts". We are independent of the company in accordance with international ethics standards for accountants (IESBA's Code of Ethics) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these standards and requirements. We believe that the audit evidence obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning** *Independent auditor's report*

---

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

### **The management's responsibilities for the annual accounts**

The management is responsible for the preparation of annual accounts that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act. The management is also responsible for such internal control as the management determines is necessary to enable the preparation of annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the annual accounts, the management is responsible for evaluating the company's ability to continue as a going concern, and, when relevant, disclosing matters related to going concern and using the going concern basis of accounting when preparing the annual accounts, unless the management either intends to liquidate the company or to cease operations, or if it has no realistic alternative but to do so.

### **Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report including an opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements may arise due to fraud or error and may be considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions made by users on the basis of the annual accounts.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

---

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

As part of an audit conducted in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional evaluations and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement in the annual accounts, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures in response to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than the risk of not detecting a misstatement resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of the internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used by the management and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the management.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Conclude on the appropriateness of the management's preparation of the annual accounts being based on the going concern principle and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may raise significant doubt about the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the annual accounts, including the disclosures in the notes, and whether the annual accounts reflect the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

#### **Statement on the management's review**

The management is responsible for the management's review.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

---

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

Our opinion on the annual accounts does not cover the management's review, and we do not express any kind of assurance opinion on the management's review.

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

In connection with our audit of the annual accounts, our responsibility is to read the management's review and in that connection consider whether the management's review is materially inconsistent with the annual accounts or our knowledge obtained during the audit, or whether it otherwise appears to contain material misstatement.

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

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

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

Based on the work we have performed, we believe that the management's review is in accordance with the annual accounts and that it has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Acts. We did not find any material misstatement in the management's review.

Ikast, den 22. marts 2018

*Ikast, 22 March 2018*

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
*State Authorised Public Accountants*  
CVR-nr. 15 80 77 76  
*Company reg. no. 15 80 77 76*

### **Kenn Jensen**

statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
MNE-nr. 24692

## Selskabsoplysninger

### *Company data*

---

<b>Selskabet</b> <i>The company</i>	Retail Property Group A/S Smedevej 14 7430 Ikast
	CVR-nr.: 31 86 27 95 <i>Company reg. no.</i>
	Hjemsted: Ikast-Brande <i>Domicile: Ikast-Brande</i>
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december <i>Financial year: 1 January - 31 December</i>
<b>Bestyrelse</b> <i>Board of directors</i>	Karsten B. Rasmussen Villy B. Fiedler Thomas Michalski Brian Huus Flemming Storgaard
<b>Direktion</b> <i>Managing Director</i>	Brian Huus
<b>Revision</b> <i>Auditors</i>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast

## **Ledelsesberetning** *Management's review*

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er investering i udlejningsejendomme samt køb og salg af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttfortjeneste udgør 13.295 t.kr. mod 9.358 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.943 t.kr. mod 3.237 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Med virkning fra 1. januar 2017 blev selskabet fusioneret med datterselskabet Tofteskovvej 1A, Juelsminde ApS. Sammenligningstallene er ikke korrigeret.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

### **The principal activities of the company**

The activity of the company is investment in rental properties, buying and selling of property and related activities.

### **Development in activities and financial matters**

The gross profit for the year is DKK 13.295.000 against DKK 9.358.000 last year. The results from ordinary activities after tax are DKK 3.943.000 against DKK 3.237.000 last year.

The management consider the results satisfactory.

With effect from 1 January 2017, the company was merged with the subsidiary Tofteskovvej 1A, Juelsminde ApS. Comparative figures are not corrected.

### **Events subsequent to the financial year**

No events have occurred subsequent to the balance sheet date, which would have material impact on the financial position of the company.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### ***Accounting policies used***

---

Årsrapporten for Retail Property Group A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er for at give et mere retvisende billede af regnskabet ændret på følgende områder:

Investeringsejendomme indregnes efter ny praksis til kostpris fratrukket akkumulerede afskrivninger. Ændringen begrundes med, at det er erhvervsejendomme hvor det skønnes at der kan være behov for løbende opgradering af ejendommene for at bibeholde lønsomheden i ejendommene.

Ovenstående ændringer har medført en formindskelse af årets resultat før skat med 4.780 t.kr. (2016: -3.176 t.kr.), mens årets resultat efter skat, balancesummen samt egenkapital er ændret med -3.728 t.kr. (2016: -2.477 t.kr.) samt en ændring af egenkapital primo 2016 med -1.708 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

The annual report for Retail Property Group A/S is presented in accordance with those regulations of the Danish Financial Statements Act concerning companies identified as class B enterprises. Furthermore, the company has chosen to comply with some of the rules applying for class C enterprises.

#### **Changes in the accounting policies used**

To give a more accurate picture of the financial statements, the accounting policies have been changed in the following areas:

Investments property is after new policies measured at cost with deduction of accrued depreciation. The change is justified by the fact that it is commercial property where it is estimated that there may be a need for continuous upgrading of the properties in order to maintain the profitability of the properties.

The above changes have resulted in a decrease of the results for the year before tax of DKK 4,780,000 (2016: DKK -3,176,000), whereas the results for the year after tax, the balance sheet total and the equity are changed with DKK -3,728,000 (2016: -2,477,000) as well as a change in the equity 1. January 2016 with DKK -1,708,000.

Except from the above, the accounting policies used are unchanged compared to last year.

The comparative figures have been adjusted to the changed accounting policies.

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies used*

---

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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

### **Recognition and measurement in general**

Income is recognised in the profit and loss account concurrently with its realisation, including the recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Likewise, all costs, these including depreciation, amortisation, writedown, provisions, and reversals which are due to changes in estimated amounts previously recognised in the profit and loss account are recognised in the profit and loss account.

Assets are recognised in the balance sheet when the company is liable to achieve future, financial benefits and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when the company is liable to lose future, financial benefits and the value of the liability can be measured reliably.

At the first recognition, assets and liabilities are measured at cost. Later, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Certain fixed asset investments and liabilities are measured at amortised cost, by which method a fixed, effective interest is recognised during the useful life of the asset or the liability. Amortised cost is recognised as the original cost with deduction of any payments and additions/deductions of the accrued amortisation of the difference between cost and nominal amount. In this way capital losses and capital profits are spread over the useful life.

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies used*

---

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

At recognition and measurement, such predictable losses and risks are taken into consideration, which may appear before the annual report is presented, and which concerns matters existing on the balance sheet date.

### **Resultatopgørelsen**

### **The profit and loss account**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesteindeholder nettoomsætning, lejeindtægt vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### **Gross profit**

The gross profit comprises the net turnover, rental income from lease of property, costs concerning investment properties other operating income, and external costs.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Rental income comprises income from the lease of property and from charged joint costs, and it is recognised in the profit and loss account for the period relating to the lease payment.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Other external costs comprise costs for distribution, sales, advertisement, administration, premises, loss on debtors, and operational leasing costs.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Costs concerning investment properties comprise operation costs, repair and maintenance costs, taxes, charges and other costs.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Staff costs**

Staff costs include salaries and wages including holiday allowances, pensions and other costs for social security etc. for staff members. Staff costs are less public reimbursements.

#### **Af- og nedskrivninger**

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

#### **Depreciation, amortisation and writedown**

Depreciation, amortisation and writedown comprise depreciation on, amortisation of and writedown relating to intangible and tangible fixed assets respectively.

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies used*

---

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger frem adrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

### **Net financials**

Net financials comprise interest, realised and unrealised capital gains and losses concerning financial assets and liabilities, amortisation of financial assets and liabilities, additions and reimbursements under the Danish tax prepayment scheme, etc. Financial income and expenses are recognised in the profit and loss account with the amounts that concerns the financial year.

### **Tax of the results for the year**

The tax for the year comprises the current tax for the year and the changes in deferred tax, and it is recognised in the profit and loss account with the share referring to the results for the year and directly in the equity with the share referring to entries directly on the equity.

### **The balance sheet**

#### **Tangible fixed assets**

Land and buildings are measured at cost with addition of revaluations and with deduction of accrued depreciation and writedown. Land is not depreciated.

The basis of depreciation is cost with deduction of any expected residual value after the end of the useful life of the asset. The amortisation period and the residual value are determined at the acquisition date and reassessed annually. If the residual value exceeds the book value, the amortisation discontinues.

If the amortisation period or the residual value is changed, the effect on amortisation will in the future be recognised as a change in the accounting estimates.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

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

The cost comprises the acquisition cost and costs directly attached to the acquisition until the time when the asset is ready for use.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

The cost of a total asset is divided into separate components. These components are depreciated separately, the useful lives of each individual component differing.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

Depreciation takes place on a straight line basis and based on an evaluation of the expected useful life:

Brugstid  
*Useful life*

Investeringsejendomme  
*Investment property*

14-25 år/years

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Minor assets with an expected useful life of less than 1 year are recognised as costs in the profit and loss account in the year of acquisition.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Profit or loss deriving from the sales of tangible fixed assets is measured as the difference between the sales price reduced by the selling costs and the book value at the time of the sale. Profit or losses are recognised in the profit and loss account as other operating income or other operating expenses.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Debtors**

Debtors are measured at amortised cost which usually corresponds to face value. In order to meet expected losses, writedown takes place at the net realisable value.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Accrued income and deferred expenses**

Accrued income and deferred expenses recognised under assets comprise incurred costs concerning the next financial year.



## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies used*

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Available funds**

Available funds comprise cash at bank and in hand.

### **Corporate tax and deferred tax**

Current tax receivable and tax liabilities are recognised in the balance sheet at the amount calculated on the basis of the expected taxable income for the year adjusted for tax on previous years' taxable income and prepaid taxes. Tax receivable and tax liabilities are set off to the extent that legal right of set-off exists and if the items are expected to be settled net or simultaneously.

Deferred tax is measured on the basis of all temporary differences in assets and liabilities with a balance sheet focus.

Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation on the balance sheet date and prevailing when the deferred tax is expected to be released as current tax.

### **Liabilities**

Liabilities relating to investment properties are measured at amortised cost.

Other liabilities are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Profit and loss account 1 January - 31 December

---

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		
<b>Gross profit</b>	<b>13.295.284</b>	<b>9.358.082</b>
1 Personaleomkostninger		
Staff costs	-190.000	-122.277
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Depreciation and writedown relating to tangible fixed assets	-4.779.953	-3.175.796
<b>Driftsresultat</b>		
<b>Operating profit</b>	<b>8.325.331</b>	<b>6.060.009</b>
Andre finansielle indtægter		
Other financial income	50.985	11.957
Øvrige finansielle omkostninger		
Other financial costs	-3.312.162	-1.921.416
<b>Resultat før skat</b>		
<b>Results before tax</b>	<b>5.064.154</b>	<b>4.150.550</b>
2 Skat af årets resultat		
Tax on ordinary results	-1.121.314	-914.016
<b>Årets resultat</b>		
<b>Results for the year</b>	<b>3.942.840</b>	<b>3.236.534</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
<b>Proposed distribution of the results:</b>		
Overføres til overført resultat		
Allocated to results brought forward	3.942.840	3.236.534
<b>Disponeret i alt</b>		
<b>Distribution in total</b>	<b>3.942.840</b>	<b>3.236.534</b>

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

All amounts in DKK.

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	2017	2016
Note	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		
3 Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	184.315.892	154.678.955
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Tangible fixed assets in total</i>	<u>184.315.892</u>	<u>154.678.955</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Fixed assets in total</i>	<u><b>184.315.892</b></u>	<u><b>154.678.955</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade debtors</i>	25.099	598.902
Andre tilgodehavender <i>Other debtors</i>	0	1.959.226
Periodeafgrænsningsposter <i>Accrued income and deferred expenses</i>	<u>0</u>	<u>9.811</u>
Tilgodehavender i alt <i>Debtors in total</i>	<u>25.099</u>	<u>2.567.939</u>
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	<u>6.871.935</u>	<u>6.852.756</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Current assets in total</i>	<u><b>6.897.034</b></u>	<u><b>9.420.695</b></u>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Assets in total</i>	<u><b>191.212.926</b></u>	<u><b>164.099.650</b></u>

**Balance 31. december**  
*Balance sheet 31 December*


---

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Passiver</b>		
<i>Equity and liabilities</i>		
<b>Egenkapital</b>		
<i>Equity</i>		
4 Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	51.500.000	51.500.000
5 Overført resultat <i>Results brought forward</i>	9.280.292	5.225.921
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Equity in total</i>	<b>60.780.292</b>	<b>56.725.921</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
<i>Provisions</i>		
Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	1.657.000	1.176.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <i>Provisions in total</i>	<b>1.657.000</b>	<b>1.176.000</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
<i>Liabilities</i>		
6 Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	96.813.218	63.339.800
7 Gæld til pengeinstitutter <i>Bank debts</i>	18.125.525	12.396.544
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Long-term liabilities in total</i>	114.938.743	75.736.344

**Balance 31. december**  
**Balance sheet 31 December**

---

All amounts in DKK.

<b>Passiver</b>		
<i>Equity and liabilities</i>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		
<i>Short section of long-term debt</i>	9.916.555	6.020.040
Leverandører af varer og tjenesteydelser		
<i>Trade creditors</i>	2.477.941	23.394.968
Selskabsskat		
<i>Corporate tax</i>	699.490	269.016
Anden gæld		
<i>Other debts</i>	742.905	777.361
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
<i>Short-term liabilities in total</i>	<u>13.836.891</u>	<u>30.461.385</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		
<b><i>Liabilities in total</i></b>	<b><u>128.775.634</u></b>	<b><u>106.197.729</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		
<b><i>Equity and liabilities in total</i></b>	<b><u>191.212.926</u></b>	<b><u>164.099.650</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<i>Mortgage and securities</i>		
<b>9 Eventualposter</b>		
<i>Contingencies</i>		

## Noter

### Notes

---

All amounts in DKK.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
<i>Staff costs</i>		
Lønninger og gager		
<i>Salaries and wages</i>	190.000	118.333
Personalemkostninger i øvrigt		
<i>Other staff costs</i>	<u>0</u>	<u>3.944</u>
	<b><u>190.000</u></b>	<b><u>122.277</u></b>
Direktion og bestyrelse		
<i>Executive board and board of directors</i>	<u>190.000</u>	<u>118.333</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere		
<i>Average number of employees</i>	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on ordinary results</i>		
Skat af årets resultat		
<i>Tax of the results for the year</i>	635.514	269.016
Årets regulering af udskudt skat		
<i>Adjustment for the year of deferred tax</i>	481.000	645.000
Regulering af tidligere års skat		
<i>Adjustment of tax for previous years</i>	<u>4.800</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.121.314</u></b>	<b><u>914.016</u></b>

## Noter

### Notes

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
<i>Investment property</i>		
Kostpris 1. januar		
<i>Cost 1 January</i>	159.978.716	98.420.676
Tilgang i årets løb		
<i>Additions during the year</i>	<u>34.416.890</u>	<u>61.558.040</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>194.395.606</u></b>	<b><u>159.978.716</u></b>
<i>Cost 31 December</i>		
Af- og nedskrivninger 1. januar		
<i>Depreciation and writedown 1 January</i>	-5.299.761	-2.123.965
Årets afskrivninger		
<i>Depreciation for the year</i>	<u>-4.779.953</u>	<u>-3.175.796</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>-10.079.714</u></b>	<b><u>-5.299.761</u></b>
<i>Depreciation and writedown 31 December</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>184.315.892</u></b>	<b><u>154.678.955</u></b>
<i>Book value 31 December</i>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
<i>Contributed capital</i>		
Virksomhedskapital 1. januar		
<i>Contributed capital 1 January</i>	<u>51.500.000</u>	<u>51.500.000</u>
	<b><u>51.500.000</u></b>	<b><u>51.500.000</u></b>

Virksomhedskapitalen består af 103 aktier, hver med en nominal værdi på 500 t.kr. Ingen aktier har særskilte rettigheder.

*The share capital consists of 103 shares, each with a nominal value of DKK 500,000. No shares hold particular rights.*

## Noter

### Notes

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
<b><i>Results brought forward</i></b>		
Overført resultat 1. januar		
<i>Results brought forward 1 January</i>	5.225.921	3.697.802
Akkumuleret virkning ved årets begyndelse af ændring i anvendt regnskabspraksis:		
<i>Accumulated effect at the beginning of the year of change in the accounting policies used:</i>		
Korrektion som følge af ændret praksis		
<i>Adjustment due to changed procedures</i>	<u>0</u>	<u>-1.708.415</u>
Korrigeret overført resultat 1. januar		
<i>Adjusted results brought forward 1 January</i>	5.225.921	1.989.387
Årets overførte overskud eller underskud		
<i>Profit or loss for the year brought forward</i>	3.942.840	3.236.534
Overført ved fusion		
<i>Transferred by merger</i>	<u>111.531</u>	<u>0</u>
	<b><u>9.280.292</u></b>	<b><u>5.225.921</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b><i>Mortgage debt</i></b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt		
<i>Mortgage debt in total</i>	104.047.373	67.531.040
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	<u>-7.234.155</u>	<u>-4.191.240</u>
	<b><u>96.813.218</u></b>	<b><u>63.339.800</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>68.660.783</u>	<u>45.706.384</u>



## Noter

### Notes

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>7. Gæld til pengeinstitutter</b>		
<i>Bank debts</i>		
Gæld til pengeinstitutter i alt		
<i>Bank debts in total</i>	20.807.925	14.225.344
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	<u>-2.682.400</u>	<u>-1.828.800</u>
	<b><u>18.125.525</u></b>	<b><u>12.396.544</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>7.868.000</u>	<u>5.405.600</u>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<i>Mortgage and securities</i>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 105.986 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 182.330 t.kr.		
<i>As security for mortgage debts, DKK 105,986,000, mortgage has been granted on land and buildings representing a book value of DKK 182,330,000 at 31 December 2017</i>		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 25.450 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
<i>The company has issued owner's mortgage at a total amount of DKK 25,450,000 as security for bank debts. The owner's mortgage provides mortgage on the above land and buildings.</i>		
Til sikkerhed for bankgæld er der endvidere givet transport i huslejen vedrørende 9 udlejnings-ejendomme.		
<i>As security for bank debts, the company has made an assignment of the rent from 9 rental properties.</i>		
<b>9. Eventualposter</b>		
<i>Contingencies</i>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
<i>Contingent liabilities</i>		
Ingen.		
<i>None.</i>		