

Retail Property Group A/S
Lene Haus Vej 21, 7430 Ikast

CVR-nr. 31 86 27 95

Company reg. no. 31 86 27 95

Årsrapport
Annual report

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. februar 2017
The annual report have been submitted and approved by the general meeting on the 22 February 2017.

Villy B. Fiedler
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 %.*

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Thrigesvej 3
DK-7430 Ikast
Tlf. 97 15 40 22
Fax 97 25 10 04
ikast@partner-revision.dk
CVR nr. 15807776

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side
	<u>Page</u>
Påtegninger	
<i>Reports</i>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
Ledelsesberetning	
<i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company data</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Management's review</i>	
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
<i>Annual accounts 1 January - 31 December 2016</i>	
Anvendt regnskabspraksis	9
<i>Accounting policies used</i>	
Resultatopgørelse	15
<i>Profit and loss account</i>	
Balance	16
<i>Balance sheet</i>	
Noter	19
<i>Notes</i>	

Ledelsespåtegning ***Management's report***

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 and of the company's results of its activities in the financial year 1 January to 31 December 2016.

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 6. februar 2017

Ikast, 6 February 2017

Direktion

Managing Director

Brian Huus

Bestyrelse

Board of directors

Karsten B. Rasmussen

Villy B. Fiedler

Thomas Michalski

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

Opinion

Vi har revideret årsregnskabet for Retail Property Group A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

We have audited the annual accounts of Retail Property Group A/S for the financial year 1 January to 31 December 2016, 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.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

In our opinion, the annual accounts give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2016 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Grundlag for konklusion

Basis for opinion

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.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

The management's responsibilities for the annual accounts

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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.

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.

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.

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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

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:

- 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.
- *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.*
- 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.
- *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.*
- 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.
- *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.
- *Conclude on the appropriateness of the management's preparation of the annual accounts being based 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.*
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- *Evaluate the overall presentation, structure and contents of the 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.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Statement on the management's review

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

The management is responsible for the management's review.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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 6. februar 2017

Ikast, 6 February 2017

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

Selskabsoplysninger

Company data

Selskabet <i>The company</i>	Retail Property Group A/S Lene Haus Vej 21 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>
Bestyrelse <i>Board of directors</i>	Karsten B. Rasmussen Villy B. Fiedler Thomas Michalski
Direktion <i>Managing Director</i>	Brian Huus
Revision <i>Auditors</i>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast

Ledelsesberetning

Management's review

Selskabets væsentligste aktiviteter

The principal activities of the company

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

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Uncertainties as to recognition or measurement

Selskabets investeringsejendommens værdi er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. Målingerne er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres eller investeringsejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdier tilsvarende ændre sig. Der henvises til beskrivelsen i note 1 og 5.

Under henvisning til investeringsejendommens beliggenhed, udlejningsprocenter m.v. er det vores opfattelse, at målingen af selskabets investeringsejendomme er retvisende.

The value of the company's investment properties is determined on the basis of calculated values in use. The measurements are associated with material accounting estimates.

The value of the investment properties can change all according to changes in the market interest, to changes in investor interest demands, or according to other changes in investment properties' conditions. Reference is made to the description in note 1 and 5.

Referring to the location of the investment properties, rental rates, etc., it is our opinion that the measurement of the company's investment properties is fair.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Development in activities and financial matters

Årets bruttofortjeneste udgør 9.358 t.kr. mod 4.503 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.713 t.kr. mod 3.313 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

The gross profit for the year is DKK 9.358.000 against DKK 4.503.000 last year. The results from ordinary activities after tax are DKK 5.713.000 against DKK 3.313.000 last year. The management consider the results satisfactory.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Events subsequent to the financial year

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

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.

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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

The accounting policies used are unchanged compared to last year, and the annual accounts are presented in Danish kroner (DKK).

Generelt om indregning og måling

Recognition and measurement in general

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.

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.

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

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.

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

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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

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.

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.

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

Gross profit

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægt vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Rental income from investment property

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger 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 reklame og administration.

Other external costs comprise costs for advertisement and administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Costs concerning investment properties

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Værdiregulering af investeringsejendomme

Value adjustment of investment property

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Value adjustment of investment property comprises value adjustments of properties at fair value and gain or loss from disposal of properties.

Personaleomkostninger

Staff costs

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Net financials

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab 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.

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.

Skat af årets resultat

Tax of the results for the year

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.

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.

Balancen

The balance sheet

Materielle anlægsaktiver

Tangible fixed assets

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver måles til kostpris.
prepayments for tangible fixed assets are measured at cost.

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.

Investeringsejendomme

Investment property

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

At the first recognition, investment property is measured at cost, comprising the cost of the property and directly attached costs, if any.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Hereafter, investment properties are measured individually at an estimated fair value. The properties are measured using a return-based model, by which the expected future cash flows for the next year along with a rate of return form the basis for the fair value of the properties. Compared to the latest financial year, the method of measurement used remains unchanged.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Costs which add new or improved qualities to an investment property compared to its condition at the time of acquisition and which thereby improves the future return on the property are added to the cost as an improvement. Costs which do not add new or improved qualities to an investment property are recognised in the profit and loss account in the item "Costs concerning investment property".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Like other material fixed assets, except from land, investment property has a limited life financial life. The impairment taking place concurrently with the aging of the investment property is reflected in the current measuring of the investment property at fair value.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.
Value adjustments are recognised in the profit and loss account in the item "Value adjustments of property".

Tilgodehavender

Debtors

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

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

Accrued income and deferred expenses

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

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

Likvide beholdninger

Available funds

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Available funds comprise cash at bank.

Selskabsskat og udskudt skat

Corporate tax and deferred tax

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.

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.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

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.

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.

Gældsforpligtelser

Liabilities

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Liabilities relating to investment properties are measured at amortised cost.

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

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>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste		
Gross profit	9.358.082	4.502.815
Værdiregulering af investeringsejendomme		
<i>Value adjustment of investment property</i>	0	22.415
2 Personaleomkostninger		
<i>Staff costs</i>	-122.277	-121.129
Driftsresultat		
Operating profit	9.235.805	4.404.101
Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>	11.957	848.827
Øvrige finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	-1.921.416	-1.001.371
Resultat før skat		
Results before tax	7.326.346	4.251.557
3 Skat af årets resultat		
<i>Tax on ordinary results</i>	-1.613.016	-939.000
Årets resultat		
Results for the year	5.713.330	3.312.557
Forslag til resultatdisponering:		
Proposed distribution of the results:		
Overføres til overført resultat		
<i>Allocated to results brought forward</i>	5.713.330	3.312.557
Disponeret i alt		
Distribution in total	5.713.330	3.312.557

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

All amounts in DKK.

Aktiver		
<i>Assets</i>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
<i>Fixed assets</i>		
4 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
<i>Tangible assets under construction and prepayments for tangible assets</i>	0	1.097.177
5 Investeringsejendomme		
<i>Investment property</i>	160.252.112	98.694.072
Materielle anlægsaktiver i alt		
<i>Tangible fixed assets in total</i>	<u>160.252.112</u>	<u>99.791.249</u>
Anlægsaktiver i alt		
<i>Fixed assets in total</i>	<u>160.252.112</u>	<u>99.791.249</u>
Omsætningsaktiver		
<i>Current assets</i>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		
<i>Trade debtors</i>	598.902	445.698
Andre tilgodehavender		
<i>Other debtors</i>	1.959.226	51.862
Periodeafgrænsningsposter		
<i>Accrued income and deferred expenses</i>	<u>9.811</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		
<i>Debtors in total</i>	<u>2.567.939</u>	<u>497.560</u>
Likvide beholdninger		
<i>Available funds</i>	<u>6.852.756</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		
<i>Current assets in total</i>	<u>9.420.695</u>	<u>497.560</u>
Aktiver i alt		
<i>Assets in total</i>	<u>169.672.807</u>	<u>100.288.809</u>

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

All amounts in DKK.

Passiver			
<i>Equity and liabilities</i>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Egenkapital		
	<i>Equity</i>		
6	Virksomhedskapital		
	<i>Contributed capital</i>	51.500.000	51.500.000
7	Overført resultat		
	<i>Results brought forward</i>	9.411.132	3.697.802
	Egenkapital i alt	<u>60.911.132</u>	<u>55.197.802</u>
	<i>Equity in total</i>		
	 Hensatte forpligtelser		
	<i>Provisions</i>		
	Hensættelser til udskudt skat		
	<i>Provisions for deferred tax</i>	2.356.000	1.012.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.356.000</u>	<u>1.012.000</u>
	<i>Provisions in total</i>		
	 Gældsforpligtelser		
	<i>Liabilities</i>		
	Gæld til realkreditinstitutter		
	<i>Mortgage debt</i>	63.547.746	41.475.505
	Gæld til pengeinstitutter		
	<i>Bank debts</i>	12.396.544	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>75.944.290</u>	<u>41.475.505</u>
	<i>Long-term liabilities in total</i>		

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

All amounts in DKK.

Passiver		
<i>Equity and liabilities</i>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
8 Gældsforpligtelser		
<i>Liabilities</i>		
Gæld til pengeinstitutter	6.020.040	2.081.808
<i>Bank debts</i>	0	90.711
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.394.968	99.299
<i>Trade creditors</i>		
Selskabsskat	269.016	0
<i>Corporate tax</i>		
Anden gæld	777.361	331.684
<i>Other debts</i>		
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>30.461.385</u>	<u>2.603.502</u>
<i>Short-term liabilities in total</i>		
Gældsforpligtelser i alt	<u>106.405.675</u>	<u>44.079.007</u>
<i>Liabilities in total</i>		
Passiver i alt	<u>169.672.807</u>	<u>100.288.809</u>
<i>Equity and liabilities in total</i>		
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
<i>Uncertainties concerning recognition and measurement</i>		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<i>Mortgage and securities</i>		
10 Eventualposter		
<i>Contingencies</i>		

Noter

Notes

All amounts in DKK.

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Uncertainties concerning recognition and measurement

Dagsværdier af investeringsejendommene er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Der henvises til beskrivelsen i note 5.

Der har herudover ikke været usikkerheder med indregning og måling.

Fair values of the investment properties are calculated using a returns method by which the expected operating income is discounted by the required rate of return.

The value of the investment properties can change all according to changes in the market interest, to changes in investor interest demands, or according to other changes in investment properties' conditions. Reference is made to the description in note 5.

Apart from the above, there have been no uncertainties regarding recognition and measurement.

2. Personalemkostninger

Staff costs

Lønninger og gager

Salaries and wages 118.333 120.000

Andre omkostninger til social sikring

Other costs for social security 3.944 1.129

122.277 **121.129**

Direktion og bestyrelse

Executive board and board of directors 118.333 120.000

3. Skat af årets resultat

Tax on ordinary results

Skat af årets resultat

Tax of the results for the year 269.016 0

Årets regulering af udskudt skat

Adjustment for the year of deferred tax 1.344.000 939.000

1.613.016 **939.000**

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
<i>Tangible assets under construction and prepayments for tangible assets</i>		
Kostpris 1. januar		
<i>Cost 1 January</i>	1.097.177	0
Tilgang i årets løb		
<i>Additions during the year</i>	0	1.097.177
Afgang i årets løb		
<i>Disposals during the year</i>	<u>-1.097.177</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december		
<i>Cost 31 December</i>	<u>0</u>	<u>1.097.177</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		
<i>Book value 31 December</i>	<u>0</u>	<u>1.097.177</u>

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Investeringsejendomme		
<i>Investment property</i>		
Kostpris 1. januar		
<i>Cost 1 January</i>	98.420.676	36.412.711
Tilgang i årets løb		
<i>Additions during the year</i>	<u>61.558.040</u>	<u>62.007.965</u>
Kostpris 31. december		
<i>Cost 1 January</i>	<u>159.978.716</u>	<u>98.420.676</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar		
<i>Fair value adjustment 1 January</i>	273.396	250.981
Årets regulering til dagsværdi		
<i>Adjust of the year to fair value</i>	<u>0</u>	<u>22.415</u>
Regulering til dagsværdi 31. december		
<i>Fair value adjustment 31 December</i>	<u>273.396</u>	<u>273.396</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		
<i>Book value 31 December</i>	<u>160.252.112</u>	<u>98.694.072</u>

Investeringsejendomme består af 8 udlejningsejendomme, som er anskaffet i perioden 2014 - 2016. Ejendommene er fuldt udlejet på langvarige lejekontrakter til tredjemand.

Den årlige leje udgør 11.581 t.kr.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Investment property consists of 8 rental properties that were acquired in the period 2014 - 2016. The properties are fully rented on long term leases to third parties.

The annual rent amounts to DKK 11,581,000.

The calculation of the return of the individual properties is based on expected rental income from full renting of the properties. Expected operating, administrative and maintenance costs are deducted. Return rates are assessed in relation to investment properties location, maintenance, rental potential etc.

Noter

Notes

All amounts in DKK.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.
Compared to the latest financial year, the methods of measurement used have not been changed.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav mellem 6,7 % - 7,7 %.

The fixing of the market value (book value) is based on a rates of return between 6,7 % - 7,7 %.

Følsomhedsanalyse:

Sensitivity analysis

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Changes in the rates of return have a material effect on the measuring of investment properties. An increase in rate of return could mean a decrease of market value. The market development may result in changed requirements to the return on real property.

En ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene ændres med -5.514 t.kr./+5.257 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive ændret med -4.301 t.kr./+4.100 t.kr.

A change of the required rate of return by +/- 0,25 percentage point would mean that the value of the investment properties is change by DKK -5,514,000/+5,257,000. Consequently, the equity would be change with DDK -4.301,000/+4.100,000.

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6. Virksomhedskapital		
Contributed capital		
Virksomhedskapital 1. januar		
<i>Contributed capital 1 January</i>	51.500.000	26.500.000
Kontant kapitaludvidelse		
<i>Cash capital increase</i>	<u>0</u>	<u>25.000.000</u>
	<u>51.500.000</u>	<u>51.500.000</u>

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 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
7. Overført resultat		
<i>Results brought forward</i>		
Overført resultat 1. januar		
<i>Results brought forward 1 January</i>	3.697.802	205.245
Årets overførte overskud eller underskud		
<i>Profit or loss for the year brought forward</i>	5.713.330	3.312.557
Overkurs ved emission		
<i>Share premium account</i>	0	180.000
	<u>9.411.132</u>	<u>3.697.802</u>

8. Gældsforpligtelser

Liabilities

	Afdrag første år <i>Instalments first year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Outstanding debt after 5 years</i>	Gæld i alt 31/12 2016 <i>Debt in total 31 Dec 2016</i>	Gæld i alt 31/12 2015 <i>Debt in total 31 Dec 2015</i>
Gæld til realkreditinstitutter				
<i>Mortgage debt</i>	4.191.240	45.706.384	67.738.985	43.557.313
Gæld til pengeinstitutter				
<i>Bank debts</i>	1.828.800	5.405.600	14.225.344	0
	<u>6.020.040</u>	<u>51.111.984</u>	<u>81.964.329</u>	<u>43.557.313</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Mortgage and securities

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 67.978 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 121.053 t.kr.

As security for mortgage debts, DKK 67,978,000, mortgage has been granted on land and buildings representing a book value of DKK 121,053,000 at 31 December 2016

Noter

Notes

All amounts in DKK.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Mortgage and securities (continued)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 16.464 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 98.694 t.kr. samt materielle anlægsaktiver.

The company has issued owner's mortgage at a total amount of DKK 16,464,000 as security for bank debts. The owner's mortgage provides mortgage on land and buildings representing a book value of DKK 98,694,000 at 31 December 2016.

Til sikkerhed for bankgæld er der endvidere givet transport i huslejen vedrørende 4 udlejnings-ejendomme.

As security for bank debts, the company has made an assignment of the rent from 4 rental properties.

10. Eventualposter

Contingencies

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Ingen.

None.