

Vingen Ejendomme ApS

Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 32 93 48 62

Årsrapport 2016

Annual Report 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
3. marts 2017

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual
General Meeting of the Company the 3 March 2017*

Claes Robert Gunnar Charpentier

Dirigent/Chairman

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <i>Page</i>
Selskabsoplysninger <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	2
Påtegninger <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Management's Statement on the Annual Report</i>	3
Den uafhængige revisors erklæringer..... <i>Independent Auditor's Report</i>	4-8
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management's Review</i>	9
Årsregnskab 1. januar - 31. december <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	10-15
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	16
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	17-18
Noter..... <i>Notes</i>	19-25

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske og den engelske tekst, er den danske tekst gældende.

In case of discrepancy between the Danish and the English text, the Danish text shall prevail.

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
Company

Vingen Ejendomme ApS
c/o Kristensen Properties A/S
Vesterbro 18
DK-9000 Aalborg

CVR-nr.: 32 93 48 62
CVR no.:
Stiftet: 20. maj 2010
Established: 20 May 2010
Hjemsted: København
Registered Office:
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Financial Year: 1 January - 31 December

Direktion
Board of Executives

Claes Robert Gunnar Charpentier

Revision
Auditor

Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Nørreport 3
DK-6200 Aabenraa
CVR-nr. 18 06 16 35

Ledelsespåtegning

Management's Statement on the Annual Report

Direktionen aflægger hermed årsrapporten for 2016 for Vingen Ejendomme ApS. Direktionen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

The Executive Board presents the Annual Report for 2016 of Vingen Ejendomme ApS. The Executive Board declares:

- *That the Annual Report was prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*
- *That the accounting policies applied are considered appropriate and the estimates made reasonable.*
- *That the Annual Report gives a true and fair view of the financial position and the results of operations of the Company.*
- *In our opinion the Management's review includes a fair review of the matters the review dealt with.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

København, den 3. marts 2017
Copenhagen, 3 March 2017

Direktion
Executive Board

Claes Robert Gunnar Charpentier

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i Vingen Ejendomme ApS

To the Shareholder of Vingen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vingen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden på note 1 til årsregnskabet, som beskriver usikkerheder ved måling af ejendomme både i selskabet og i tilknyttet virksomhed til dagsværdi, herunder anvendelse af forudsætningen om fortsat udlejning udover lejerens bindingsperiode.

Opinion

We have audited the Financial Statements of Vingen Ejendomme ApS for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet and notes. The financial statements is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Emphasis of matter

Without qualifying our opinion we refer to note 1 in the financial statements that describes uncertainties regarding measurement of investment property both in the company and in group enterprises at fair value including application of the assumption of continued letting after the tenant's fixed period of lease.

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

Management's Responsibility for the Financial Statements

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

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's Responsibilities for the Financial Statements

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

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

- 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.
- 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.
- *Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*
- *Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

- 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.
- *Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Statement on Management's Review

Management is responsible for 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 Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

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

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

Moreover, it is our responsibility to consider whether 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 conclude that Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement of Management's Review.

Aabenraa, den 3. marts 2017

Aabenraa, 3 March 2017

Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18061635

Mads Klausen
Statsautoriseret revisor

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

State Authorised Public Accountant

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har i hele regnskabsperioden været fuldt udlejet.

Årets resultat er positivt påvirket med TDKK 25.000 vedrørende værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget ved hjælp af en DCF-model, hvor ejendommene sidste år var værdiansat til dagsværdi ud fra faktiske handelspriser i sommeren 2015. Årets resultat er derudover påvirket positivt med TDKK 10.000 fra resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed vedrørende samme værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Ejendommen forventes fortsat at være fuldt udlejet, og der forventes for regnskabsåret 2017 et positivt resultat

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Principal activities

The activities of the company is to own and let out real estate.

Development in activities and financial position

During the entire financial year the property has been fully let.

Profit for the year is positively affected by TDKK 25.000 relating to adjustment of investment property at fair value. The valuation is assessed by a discounted cash flow model where it was last year assessed at fair value based on actual acquisition prices from the summer 2015. Profit for the year is furthermore positively affected by TDKK 10.000 from result of equity investments in group enterprises concerning the same adjustment of investment property at fair value.

The result of the year is satisfactory.

It is expected that the property remains fully let and generates positive results for the 2017 financial year.

We refer to note 1 for the managements assessment of material estimates and evaluations of accounting.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for Vingen Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret således at gæld vedrørende investeringsejendomme skal indregnes til amortiseret kostpris. Som følge heraf er selskabets regnskabspraksis ændret så gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris. Ændringen har ikke medført talmæssige ændringer.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

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

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

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

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

The annual report of Vingen Ejendomme ApS for 2016 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B.

Change in accounting policies

Due to changes in the Danish Financial Statement Act the company has changed its accounting policies regarding financial liabilities related to investment properties. As a consequence liabilities related to investment properties are measured at amortized cost. The changes has not affected the income statement nor the balance sheet.

Except for the above areas, the accounting policies are consistent with the policies applied last year.

General about recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as and when it is earned, including recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Any costs, including depreciation, amortisation and writedown, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is likely that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is likely that future economic benefits will flow from the company and the value of the liability can be measured reliably.

The initial recognition measures assets and liabilities at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described in the following for each item.

The recognition and measurement takes into account predictable losses and risks arising before the year-end reporting and which prove or disprove matters that existed at the balance sheet date.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

Resultatopgørelsen

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Consolidated financial statements

The group comply with the exemption clause regarding financial reporting for smaller groups in the Danish Financial Statements Act §110 and therefore consolidated financial statements have not been prepared.

Income Statement

General

Rental income and expenses have been accrued to cover the period up to the end of the financial year.

Other external costs

Other external costs include costs relating to the property and administration.

Value adjustment of investments properties

The value adjustment of investments properties is recognised in the income statement. Improvements are added to the carrying amount of the investment assets and the basis for the value adjustments of the year is the fair value at beginning of the year with addition of improvements.

Results of subsidiary enterprises

The proportional share of results of subsidiaries after full elimination of intercompany profits/losses is recognised in the company's income statement.

Financial income and expenses in general

Financial income and expenses comprise interest, realised and unrealised exchange adjustments.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Tax

Current tax obligations and receivable current tax are recognised in the Balance Sheet as calculated tax of the annual taxable revenue adjusted for tax of earlier years' taxable revenue and for paid tax instalments.

Deferred tax is measured at the liability method of all provisional disparities between accounting and tax value of assets and liabilities.

The company is jointly taxed with wholly owned Danish and foreign subsidiary enterprises. The current Danish corporation tax is distributed between the jointly taxed Danish companies in proportion to their taxable income, and with full distribution with refund regarding taxable losses. The jointly taxed companies are included in the tax-on-account scheme.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast ud fra faktiske pengestrømme i lejekontrakternes uopsigelighedsperiode og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Balance Sheet

Tangible fixed assets

Investment properties are measured at fair value equal to the market value of the properties. Changes in fair value are recognised in the income statement.

The fair value is determined by using an external valuation performed by a valuation expert or alternatively, based on an accepted valuation method, based on a yield-based model.

When using a yield-based model, the value is calculated on the basis of the investment property's return from operations based on actual cash flows from the lease contract during the fixed lease period and an individually fixed requirement for interest.

Subsequent costs are recorded under acquisition costs of investment properties, if it is probable that the company will gain an economic benefit from them. The costs for repairs and current maintenance are recognized in the income statement as incurred.

Profit or loss on disposal of tangible fixed assets is stated at the difference between selling price less selling costs and the carrying amount at the time of sale. Profits or losses are recognised in the income statement.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Balance Sheet

Fixed asset investments

Investments in subsidiary enterprises are measured in the parent company balance sheet under the equity method.

Investments in subsidiary enterprises are measured in the balance sheet at the proportional share of the enterprises' carrying equity value, calculated in accordance with the parent company's accounting policies with deduction or addition of unrealised intercompany profits or losses.

Net revaluation of investments in subsidiary enterprises is transferred under the equity to reserve for net revaluation under the equity value method to the extent that the carrying amount exceeds the acquisition value. The acquisition method is used on purchase of subsidiary enterprises.

Subsidiary enterprises with a negative carrying equity value are measured to DKK 0 and any amounts due from these enterprises are written down by the parent company's share of the negative equity to the extent that it is deemed to be irrecoverable. If the carrying negative equity value exceeds accounts receivable, the residual amount is recognised under provision for liabilities to the extent that the parent company has a legal or actual liability to cover the subsidiary's deficit.

Accounts receivable

Accounts receivable are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down to meet expected losses.

Cash and cash equivalents

The liquid assets include bank balances.

Dividend

The expected payment of dividend for the year is recognised as a separate item under the equity capital.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0 %.

Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Tax payable and deferred tax

Current tax liabilities and receivable current tax are recognised in the balance sheet as the calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and taxes paid on account.

Deferred tax is measured on the temporary differences between the carrying amount and the tax value of assets and liabilities.

Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carry-forwards, are measured at the expected realisable value of the asset, either by set-off against tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax unit.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that under the legislation in force on the balance sheet date would be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. The tax rate applied for the current year is 22.0 %.

Liabilities

Loans from credit institutions are recognized at the date of the raising of the loan at the proceeds received less defrayed transactions costs. During the following periods, mortgage debt is measured at amortized cost so that the difference between the proceeds and nominal value is recognized in the income statement as an interest expense during the loan period.

Other liabilities are measured at amortised cost usually equal to nominal value.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		6.878.005	8.324.998
<i>Gross Profit</i>			
Regulering til dagsværdi, netto.....	2	25.000.000	0
<i>Net valuation gains</i>			
Res. af kapitalandele i dattervirksomhed.....		14.438.122	3.326.533
<i>Result of equity investments in group enterprises</i>			
Andre finansielle indtægter.....	3	0	3.466
<i>Other financial income</i>			
Andre finansielle omkostninger.....	4	-414.837	-2.311.059
<i>Other financial expenses</i>			
Resultat før skat		45.901.290	9.343.938
<i>Profit before tax</i>			
Skat af årets resultat.....	5	-2.544.810	1.690.727
<i>Tax on profit/loss for the year</i>			
Årets resultat		43.356.480	11.034.665
<i>Profit for the year</i>			
Forslag til resultatdisponering			
<i>Proposed distribution of profit</i>			
Forslag til udbytte.....		10.000.000	10.000.000
<i>Proposed dividend</i>			
Henlagt til nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		9.438.122	3.326.533
<i>Distributed to reserve for net revaluation according to the equity method</i>			
Overført resultat.....		23.918.358	-2.291.868
<i>Accumulated profit</i>			
I alt		43.356.480	11.034.665
<i>Total</i>			

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver <i>Assets</i>	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme..... <i>Investment properties</i>		70.000.000	45.000.000
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible fixed assets</i>	6	70.000.000	45.000.000
Kapitalandele i dattervirksomheder..... <i>Equity investments in group enterprises</i>		27.019.862	17.581.740
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>	7	27.019.862	17.581.740
Anlægsaktiver <i>Fixed Assets</i>		97.019.862	62.581.740
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... <i>Receivables from group enterprises</i>		928.993	2.490.516
Udskudte skatteaktiver..... <i>Deferred tax assets</i>		190.388	2.000.000
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		934	13.125
Tilgodehavender <i>Accounts receivable</i>		1.120.315	4.503.641
Likvider <i>Cash and cash equivalents</i>		265.507	31.522
Omsætningsaktiver <i>Current Assets</i>		1.385.822	4.535.163
Aktiver <i>Assets</i>		98.405.684	67.116.903

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver	Note	2016	2015
<i>Equity and liabilities</i>		DKK	DKK
Selskabskapital..... <i>Share Capital</i>		81.000	81.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode..... <i>Reserve for net revaluation according to equity value</i>		12.764.655	3.326.533
Udlån og sikkerhedsstillelse..... <i>Loans and security</i>		0	135.644
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		61.944.977	37.890.975
Forslag til udbytte..... <i>Proposed dividend</i>		10.000.000	10.000.000
Egenkapital..... <i>Equity</i>	8	84.790.632	51.434.152
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Bank debt</i>	9	2.500.000	6.500.000
Langfristede gældsforpligtelser..... <i>Long-term liabilities</i>		2.500.000	6.500.000
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Short-term portion of long-term liabilities</i>	9	4.000.000	2.500.000
Gæld til tilknyttede virksomheder..... <i>Payables to group enterprises</i>		1.572.633	1.874.492
Selskabsskat..... <i>Corporation tax</i>		1.387.870	255.864
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		4.154.549	4.552.395
Kortfristede gældsforpligtelser..... <i>Current liabilities</i>		11.115.052	9.182.751
Gældsforpligtelser..... <i>Liabilities</i>		13.615.052	15.682.751
Passiver..... <i>Equity and Liabilities</i>		98.405.684	67.116.903
Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	10		

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Information on uncertainty with respect to recognition and measurement

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkedene er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

During the preparation of the Annual Report, Management makes a number of accounting estimates to value and factor in the Company's assets and liabilities. The development of the financial markets and the real estate markets reflects a stabilization; generally the real estate market moves towards a more positive trend. However, the development also reflects great diversity and unpredictability which implies that the uncertainty related to valuation of the Company's assets and liabilities continues, such as and in particular the Company's investment properties.

Værdiansættelse af ejendomme

Vurderingen af ejendommenes værdi i både selskabet og i tilknyttet virksomhed er foretaget ud fra en afkastbaseret model (DCF-model). Modellen er baseret på faktiske pengestrømme i lejeperiodens uopsigelighed, vedligehold og afkastkrav samt forudsætninger om udlejning i perioden efter udløbet af den uopsigelsesperiode, der er indbygget i den eksisterende lejekontrakt.

Property valuation

Measurement of both properties in the Company as well as in the group enterprise is based on a return-based model (DCF-model). The model is based on actual cash flows in the fixed lease period, maintenance and demand for return on investment as well as assumptions regarding let in the period after expiration of the fixed lease period, which is included in the existing lease contract.

Afkastkravet og inflationsraten, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, udgør henholdsvis 8,25 % og 1,5 % og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af markedsforhold og ejendomstype mv.

The return of the property and inflation rate that has been used in the calculation of the value is 8,25% and 1,5%, which is fixed yearly by the management based on the development in market conditions, type of property etc.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er udtryk for det gældende markedsniveau.

Management estimates that the fixed fair value of the properties is an expression of the current market level.

Til selskabets såvel som tilknyttet virksomheds aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommenes dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkedene.

Both the Company's and the group enterprises activity is subject to a number of risk factors, the most material of which are a statement of the properties fair value and financial risks which are generally affected by the increased uncertainty relating to the properties and financial markets.

Noter

Notes

Ved værdiansættelsen af ejendommene er forudsat fortsat udlejning af ejendommene udover den uopsigelighedsperiode, som er indbygget i den eksisterende lejekontrakt med lejer. Pengestrømme vedrørende fortsat udlejning er baseret på markedslejen i området og markedsdata for vedligeholdelse og administration.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

Ejendommene er udlejet, men der knytter sig en usikkerhed til anvendelse af forudsætningen om fortsat udlejning, da det er vanskeligt at forudse faktiske forhold ved en eventuel genudlejning af ejendommene. Da forudsætningen om fortsat udlejning er anvendt til opgørelse af ejendommens dagsværdi både i selskabet såvel som i tilknyttet virksomhed medfører dette usikkerhed ved værdiansættelse af ejendommene og hermed værdiansættelse af kapitalandel i tilknyttet virksomhed.

When measuring the properties continued letting of the properties beyond the fixed period, which is included in the existing lease contract, is assumed. Cash flows concerning continued lease is based on market rent in the area and market data concerning maintenance and administration

As it is difficult to predict the actual properties and market conditions over a number of years, it must be expected that the actual operation will in one or more respects proceed differently, both positively and negatively, from what is presupposed at the measurement of the fair value of the properties.

The properties are leased out, however, the assumption regarding continued letting is associated with uncertainties as it is difficult to predict actual circumstances during a potential relet of the properties. Since the assumption of continued letting is applied for calculating the fair value of the properties in both the company as well as the group enterprise uncertainties exist regarding measurement of fair value of the properties and therefore the valuation of group enterprises.

	2016	2015
	DKK	DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
<i>Net valuation gains</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....	25.000.000	0
<i>Fair value adjustment of investment property</i>		
	25.000.000	0
3 Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder.....	0	3.466
<i>Interest income, group enterprises</i>		
	0	3.466

Noter

Notes

	2016	2015
	DKK	DKK
4 Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder.....	37.317	0
<i>Interest expenses, group enterprises</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	377.520	2.311.059
<i>Other interest expenses</i>		
	414.837	2.311.059
5 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	735.198	309.273
<i>Calculated tax on taxable income of the year</i>		
Regulering af udskudt skat.....	1.809.612	-2.000.000
<i>Adjustment of deferred tax</i>		
	2.544.810	-1.690.727

Noter

Notes

6 Investeringsejendomme

Investment properties

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>
Kostpris 1. januar 2016.....	86.517.400
<i>Cost 1 January 2016</i>	
Kostpris 31. december 2016.....	86.517.400
<i>Cost 31 December 2016</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	-41.517.400
<i>Value adjustment of fair value 1 January 2016</i>	
Årets værdireguleringer.....	25.000.000
<i>Value adjustments of the year</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....	-16.517.400
<i>Value adjustment of fair value 31 December 2016</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	70.000.000
<i>Carrying amount at 31 December 2016</i>	

Vurderingen af dagsværdien er opgjort af en ejendomsmægler på baggrund af en DCF model. Af ejendommens værdi kommer 37 % af værdien fra terminalperioden.

Measurement of fair value is calculated by an external appraiser based on a discounted cash flow model. 37 % of the value of the property pertains to the terminal value.

Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

The below survey shows the required rate of return applied and the effect on the fair value of the property in case of changes to the required rate of return of +0,5% and -0,5%, respectively, when other factors of the fair value calculation are unchanged.

	2016
Anvendt afkastkrav i %.....	8,25
<i>Rate of return applied</i>	

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2016 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

Fair value adjustment of the property at 31 December 2016 in TDKK due to change of required rate of return applied:

+0,5%	-2.889
-0,5%	4.104

Noter

Notes

7 Finansielle anlægsaktiver

Fixed asset investments

	Kapitalandele i datter virksomheder <i>Equity investments in group enterprises</i>
Kostpris 1. januar 2016.....	14.255.207
<i>Cost 1 January 2016</i>	
Kostpris 31. december 2016.....	14.255.207
<i>Cost 31 December 2016</i>	
Opskrivninger 1. januar 2016.....	3.326.533
<i>Revaluation 1 January 2016</i>	
Udloddet udbytte.....	-5.000.000
<i>Dividend</i>	
Årets resultat.....	14.438.122
<i>Profit for the year</i>	
Opskrivninger 31. december 2016.....	12.764.655
<i>Revaluation 31 December 2016</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	27.019.862
<i>Carrying amount at 31 December 2016</i>	

Kapitalandele i dattervirksomheder

Investments in affiliates

Virksomhed <i>Company</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Resultat <i>Profit for the year</i>	Ejerandel % <i>Ownership %</i>
Aage Skouboes Vej 2 A/S, Aalborg.....	27.019.862	14.438.122	100
	27.019.862	14.438.122	

Noter

Notes

8 Egenkapital

Equity

	1/1-16	Overførsel	Udbetaling af		31/12-16
	DKK	DKK	udbytte	Årets resultat	DKK
	<i>1 January 2016</i>	<i>Transfer</i>	<i>Contribution</i>	<i>Profit distribution</i>	<i>31 December 2016</i>
Selskabskapital..	81.000	0	0	0	81.000
<i>Share Capital</i>					
Overført resultat.....	37.890.975	135.644	0	23.918.358	61.944.977
<i>Retained profit</i>					
Forslag til udbytte.....	10.000.000	0	-10.000.000	10.000.000	10.000.000
<i>Proposed dividend</i>					
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....	3.326.533	0	0	9.438.122	12.764.655
<i>Reserve for net revaluation according to equity value</i>					
Udlån og sikkerhedsstillelse.....	135.644	-135.644	0	0	0
<i>Loans and security</i>					
I alt.....	51.434.152	0	-10.000.000	43.356.480	84.790.632
<i>Total</i>					
					2016
					DKK
Selskabskapital 20. maj 2010.....					80.000
<i>Equity 20 Maj 2010</i>					
Gældskonvertering 30. juni 2015.....					1.000
<i>Conversion of debt</i>					
Selskabskapital 31. december 2016.....					81.000
<i>Equity 31 December 2016</i>					

Noter

Notes

	2016 DKK	2015 DKK
9 Langfristede gældsforpligtelser		
<i>Long-term liabilities</i>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
<i>Payments due within 1 year are recognised as short-term debt. Other debt is recognised as long-term debt.</i>		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<i>The debt falls due for payment as specified below:</i>		
Efter 5 år.....	0	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	2.500.000	6.500.000
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del.....	2.500.000	6.500.000
<i>Long-term part</i>		
Indenfor 1 år.....	4.000.000	2.500.000
<i>Within 1 year</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	6.500.000	9.000.000
<i>Carrying amount at 31 December 2016</i>		

10 Eventualposter mv.

Contingencies etc.

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt TDKK 1.388.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

The Company is administrator of the national joint taxation, and the Company is jointly and fully liable with the other companies taxed jointly as to the total corporation tax.

The Company has unlimited, joint and several liability towards the other taxed jointly companies regarding any liabilities to withhold tax at source on interest, royalties and profits.

The liability relating to obligations in connection with withholding tax on dividends, interests and royalties represents an estimated maximum of TDKK 1.388.

Any later correction of corporation taxes or taxes at source etc. might cause that the Company's liability changes