

Vingen Ejendomme ApS
Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 32 93 48 62

Årsrapport 2018
Annual Report 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
31. maj 2019

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual
General Meeting of the Company the 31 May 2019*

Jack Johannes Richard Nyberg
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

Jack Johannes Richard Nyberg

Revision
Auditor

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskabselskab
Hasseris Bymidte 6
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 29 44 27 89

Ledelsespåtegning

Management's Statement on the Annual Report

Direktionen aflægger hermed årsrapporten for 2018 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 2018 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 31. maj 2019
Copenhagen, 31 May 2019

Direktion
Executive Board

Jack Johannes Richard Nyberg

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

Opinion

We have audited the Financial Statements of Vingen Ejendomme ApS for the financial year 1 January - 31 December 2018, 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 2018 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2018 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.

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.
- *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.*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- *Conclude on the appropriateness of 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.*
- *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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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.

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

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.

Aalborg, den 31. maj 2019

Aalborg, 31 May 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskabselskab

CVR-nr. 29 44 27 89

Jørgen Jensen

Statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

MNE-nr. mne10118

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

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.

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

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.

Alex Hoffmann Kristensen

Statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

MNE-nr. mne33705

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til beskrivelserne af usikkerhed ved indregning og måling i note 1

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har i hele regnskabsperioden været fuldt udlejet.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Ejendommen forventes fortsat at være fuldt udlejet, og der forventes for regnskabsåret 2019 et positivt resultat

Principal activities

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

Uncertainty on recognition or measurement

We refer to note 1 for a description of material estimates and evaluations of accounting.

Development in activities and financial position

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

The result of the year is satisfactory.

It is expected that the property remains fully let and generates positive results for the 2019 financial year.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for Vingen Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regnskabsregler fra en højere regnskabsklasse.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Som følge af en ændret strategi med selskabets ejendom er det ledelsens opfattelse at den hidtil anvendte værdiansættelsesmetode med udgangspunkt i en afkastbaseret model (DCF-model) ikke længere giver det mest retvisende billede af værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

Det regnskabsmæssige skøn bliver i indeværende år opgjort efter en afkastbaseret model med udgangspunkt i det budgetterede driftsafkast på ejendommen samt et fastsat afkastkrav. Afkastkravet afspejler ejendommstypen, ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

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 2018 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B with some additional accounting rules from a higher reporting class.

Change in accounting estimates

As a consequence of a changed strategy for the company's property it is the management's opinion that the valuation method which has been used so far, the Discounted Cash Flow method, no longer provides the most true and fair view of the valuation of the company's investment property.

The accounting estimate is in the present year assessed after an yield-based model on the basis of the budgetted return from operations and an fixed requirement for rate of return. The requirement for the rate of return reflects the type of property, the risk profile of the property and the real estate market in general.

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 acontoskatte.

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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Herefter måles investeringsejendommene til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et fastsat afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er ændret i forhold til sidste år – se afsnittet om ændring i regnskabsmæssige skøn.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommen 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 investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i årsrapporten.

Balance Sheet

Tangible fixed assets

The initial recognition measures investment properties at cost, comprising the purchase price of the properties and costs directly linked to the purchase. Subsequently investment properties are measured at fair value equal to the market value of the properties.

The valuation of the property is determined by using a yield-based model where expected future cash flows for the following year together with a fixed rate of return creates the basis for the investment property's fair value. The chosen accounting policy is changed from last year - see the paragraph about change in accounting estimates.

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 investment properties is stated as 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	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste <i>Gross Profit</i>		7.221.123	6.371.120
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Net valuation gains</i>		30.013.613	0
Resultat før finansielle poster <i>Profit before financial income and expenses</i>		37.234.736	6.371.120
Res. af kapitalandele i dattervirksomhed..... <i>Result of equity investments in group enterprises</i>		30.621.675	4.570.797
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>	2	173.180	4.491
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	3	-558.805	-637.105
Resultat før skat <i>Profit before tax</i>		67.470.786	10.309.303
Skat af årets resultat..... <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	-8.095.585	-1.273.954
Årets resultat <i>Profit for the year</i>		59.375.201	9.035.349
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>			
Forslag til udbytte..... <i>Proposed dividend</i>		55.000.000	10.000.000
Ekstraordinært udbytte..... <i>Extraordinary dividend</i>		0	20.000.000
Henlagt til nettoopskrivning efter indre værdis metode..... <i>Distributed to reserve for net revaluation according to the equity method</i>		30.621.675	-429.203
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		-26.246.474	-20.535.448
I alt <i>Total</i>		59.375.201	9.035.349

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver <i>Assets</i>	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investerings ejendomme..... <i>Investment properties</i>		100.013.613	70.000.000
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible fixed assets</i>	5	100.013.613	70.000.000
Kapitalandele i dattervirksomheder..... <i>Equity investments in group enterprises</i>		47.212.334	26.590.659
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>		47.212.334	26.590.659
Anlægsaktiver <i>Fixed Assets</i>		147.225.947	96.590.659
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... <i>Receivables from group enterprises</i>		7.607.000	1.438.500
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		3.452	3.610
Tilgodehavender <i>Accounts receivable</i>		7.610.452	1.442.110
Likvider <i>Cash and cash equivalents</i>		1.267.569	2.918.937
Omsætningsaktiver <i>Current Assets</i>		8.878.021	4.361.047
Aktiver <i>Assets</i>		156.103.968	100.951.706

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver	Note	2018	2017
<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>		42.957.127	12.335.452
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		14.972.909	41.277.666
Forslag til udbytte..... <i>Proposed dividend</i>		55.000.000	10.000.000
Egenkapital..... <i>Equity</i>	6	113.011.036	63.694.118
Hensættelse til udskudt skat..... <i>Provision for deferred tax</i>		7.789.983	498.300
Hensatte forpligtelser..... <i>Provision for liabilities</i>		7.789.983	498.300
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Bank debt</i>	7	24.451.917	18.690.465
Deposita..... <i>Other liabilities</i>	7	3.774.594	3.714.772
Langfristede gældsforpligtelser..... <i>Long-term liabilities</i>		28.226.511	22.405.237
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Short-term portion of long-term liabilities</i>	7	3.197.532	2.182.609
Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Trade payables</i>		48.340	328.048
Gæld til tilknyttede virksomheder..... <i>Payables to group enterprises</i>		2.747.506	7.443.183
Selskabsskat..... <i>Corporation tax</i>		393.902	1.115.878
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>	8	689.158	3.284.333
Kortfristede gældsforpligtelser..... <i>Current liabilities</i>		7.076.438	14.354.051
Gældsforpligtelser..... <i>Liabilities</i>		35.302.949	36.759.288
Passiver..... <i>Equity and Liabilities</i>		156.103.968	100.951.706
Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	10		

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Information on uncertainty with respect to recognition and measurement

Værdiansættelse af ejendomme

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er opgjort ved et skøn.

Selskabets investeringsejendomme omfatter større industriejendomme. Markedet for denne type ejendomme er begrænset og der er kun få potentielle købere. Der er således en risiko for, at ejendommene i en salgssituation ikke kan indbringe den dagsværdi, som er indregnet i årsrapporten

Ved værdiansættelsen af ejendommene er forudsat fortsat udlejning af ejendommene udover den uopsigelsesperiode, som er indbygget i den eksisterende lejekontrakt med lejer. Der er knyttet en risiko til den forventede lejeindtægt efter udløbet af uopsigelsesperioden og dermed en usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af ejendommene. Der henvises til følsomhedsberegningen i noten om investeringsejendomme.

Ovenstående usikkerhed er ligeledes gældende for dattervirksomhedens investeringsejendomme, og der er således en usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af kapitalandel i tilknyttet virksomhed.

Property valuation

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 valuation of the company's investment properties is an accounting estimate.

The company's investment properties consists of larger industrial real estate. The market for this type of properties is limited and there are only few potential buyers. As such there is a risk that the properties in a sale will not fetch the fair value which is recognized in the annual statement.

When measuring the properties continued letting of the properties beyond the fixed period, which is included in the existing lease contract, is assumed. There is a risk concerning the expected lease income after the expiration of the fixed period and therefore an uncertainty about the valuation of the properties. Reference is made to the sensitivity analysis of the fair value of the properties in the property note.

The above mentioned uncertainty is also valid for the investment properties of the subsidiary, meaning there is also uncertainty concerning the valuation of equity investments in group enterprises.

Noter

Notes

	2018	2017
	DKK	DKK
2 Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder.....	168.500	0
<i>Interest income, group enterprises</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	4.680	4.491
<i>Other interest income</i>		
	173.180	4.491
3 Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder.....	104.323	245.637
<i>Interest expenses, group enterprises</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	454.482	391.468
<i>Other interest expenses</i>		
	558.805	637.105
4 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	803.902	585.244
<i>Calculated tax on taxable income of the year</i>		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	22
<i>Adjustment of tax for previous years</i>		
Regulering af udskudt skat.....	7.291.683	688.688
<i>Adjustment of deferred tax</i>		
	8.095.585	1.273.954

Noter

Notes

5 Investeringsejendomme

Investment properties

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>
Kostpris 1. januar 2018.....	86.517.400
<i>Cost 1 January 2018</i>	
Tilgang.....	0
<i>Addition</i>	
Kostpris 31. december 2018.....	86.517.400
<i>Cost 31 December 2018</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	-16.517.400
<i>Value adjustment of fair value 1 January 2018</i>	
Årets værdireguleringer.....	30.013.613
<i>Value adjustments of the year</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	13.496.213
<i>Value adjustment of fair value 31 December 2018</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	100.013.613
<i>Carrying amount at 31 December 2018</i>	

Investeringsejendomme omfatter industriejendomme beliggende i Kolding Kommune. Ejendommene er udlejet på en kontrakt med en uopsigelsesperiode. Ledelsen har opgjort ejendommens værdi på grundlag af en afkastbaseret metode. Afkastet er baseret på forventede lejeindtægter i henhold til indgåede lejekontrakter med fradrag af forventede driftsomkostninger.

Investment properties consists of industrial real estate situated in the municipality of Kolding. The properties are leased on a contract with a fixed period. Management has determined the value of the property using a yield-based model. The return is based on expected rental income according to current lease contracts less expected expenses.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er der anvendt en afkastprocent på 7,5%. Afkastssatsen er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelse af markedsniveauet.

The fair value calculation is based on a rate of return of 7,5%. The rate of return is determined on basis of estimations made by external realtors.

Ved værdiansættelsen af ejendommene er der forudsat fortsat udlejning af ejendommene udover den uopsigelsesperiode, som er indbygget i den eksisterende lejekontrakt med lejer. Den forventede husleje ved fortsat udlejning er baseret på markedsløjen i området.

When measuring the property continued letting of the property beyond the fixed period, which is included in the existing lease contract, is assumed. The expected rent by continued let is based on the market rent in the area.

Noter

Notes

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 ejendommenes dagsværdi.

As it is difficult to predict the actual property 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 property.

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 rate of return has significant influence on the valuation of the investment properties. An increase in the rate of return will lead to a decrease in the market value. The development on the market for real estate can lead to a changed rate of return.

Selskabets lejeindtægter er baseret på ledelsens forventninger efter udløbet af uopsigelighedsperioden. Ændringer i lejeindtægten har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene.

The company's rental income is based on management's expectations after the end of the fixed period. Changes in the rental income has significant influence on the valuation of the investment properties.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres og hvordan målingen af ejendomsporteføljen påvirkes når lejeindtægterne efter udløbet af uopsigelighedsperioden ændres.

The table below shows how the valuation of the investment properties is affected by changes in the applied rate of return and the rental income after the fixed period respectively,

2018

Anvendt afkastkrav i %..... 7,50
Rate of return applied

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2018 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

Fair value adjustment of the property at 31 December 2018 in TDKK due to change of required rate of return applied:

+0,5%	-6.251
-0,5%	7.144

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2018 i TDKK som følge af ændring i lejeindtægter efter udløbet af uopsigelighedsperioden:

Fair value adjustment of the property at 31 December 2018 in TDKK due to change in the rental income after the fixed period:

+20,0%	20.411
-20,0%	-17.010

Noter

Notes

6 Egenkapital

Equity

	1/1-18	Ændring	Udbetaling af	Årets resultat	31/12-18
	DKK	swapværdi	udbytte	DKK	DKK
	1 January 2018	Change in value of swap	Contribution	Profit distribution	31 December 2018
Selskabskapital..	81.000	0	0	0	81.000
<i>Share Capital</i>					
Overført resultat.....	41.277.666	-58.283	0	-26.246.474	14.972.909
<i>Retained profit</i>					
Forslag til udbytte.....	10.000.000	0	-10.000.000	55.000.000	55.000.000
<i>Proposed dividend</i>					
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....	12.335.452	0	0	30.621.675	42.957.127
<i>Reserve for net revaluation according to equity value</i>					
I alt.....	63.694.118	-58.283	-10.000.000	59.375.201	113.011.036
<i>Total</i>					

2018
DKK

Selskabskapital 20. maj 2010..... 80.000

Equity 20 Maj 2010

Gældskonvertering 30. juni 2015..... 1.000

Conversion of debt

Selskabskapital 31. december 2018..... 81.000

Equity 31 December 2018

Noter

Notes

	2018	2017
	DKK	DKK
7 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.....	11.644.425	9.861.597
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	16.544.460	8.743.543
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del.....	28.188.885	18.605.140
<i>Long-term part</i>		
Indenfor 1 år.....	3.197.532	2.182.609
<i>Within 1 year</i>		
	31.386.417	20.787.749
Regulering 1. januar 2018.....	85.325	0
<i>Adjustment 1 January 2018</i>		
Årets regulering, netto.....	-47.699	85.325
<i>Adjustment for the year, net</i>		
Regulering 31. december 2018.....	37.626	85.325
<i>Adjustment 31 December 2018</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	31.424.043	20.873.074
<i>Carrying amount at 31 December 2018</i>		

8 Anden gæld

Other liabilities

Anden gæld omfatter bl.a. negativ markedsværdi af en swap-aftale, der pr. 31. december 2018 udgør TDKK 227. Swap-aftalen er indgået for perioden 29/6 2017 til 30/6 2027. Swap-aftalens hovedstol udgør pr. 31. december 2018 TDKK 12.760. Swap aftalen er indgået i sikringsøjemed og sikrer således en fast rente på 0,86% + bidrag på denne del af lånet i hele lånets løbetid.

Other liabilities includes negative market value of a swap agreement, that at 31 December 2018 is TDKK 227. The swap agreement is signed for the period of 29 June 2017 to 30 June 2027. The principal amount of the swap agreement is TDKK 12.760 at 31 December 2018. The swap agreement guarantees a fixed interest rate of 0,86% plus margin for this part of the loan throughout the life of the loan.

9 Eventualposter mv.

Contingencies etc.

Selskabet er administrationselskab 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 3.792.

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

Kautioner

Selskabet kautionerer for datterselskabets gæld overfor Nordea som pr. 31. december 2018 udgør DKK 6,8 mio.

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 1.086.

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

Guarantees

The company guarantees for the subsidiary's debt to Nordea which amounts to mDKK 6,8.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 27.654 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør i alt TDKK 100.014, samt pant i datterselskabsaktier.

As security for mortgage loans of TDKK 27.654 mortgage has been granted through mortgage deed registered to the mortgagor in land and building, the carrying amount of which at 31 December 2018 amounts to TDKK 100.014, as well as in the shares of the subsidiary.