

# HSV Ejendomme Tistrup ApS

c/o Difko Administration A/S  
Merkurvej 1 K, 7, 7400 Herning

CVR-nr./CVR no. 33 50 82 39

## Årsrapport

for perioden 1. juli 2017 - 31. december 2018


Annual report

for the period 1 July 2017 - 31 December 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2019  
Approved at the Company's annual general meeting on 22 May 2019

Dirigent:

Chairman:



.....  
Niels Troen

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.





## Indhold

Contents

<b>Ledelsespåtegning</b> Statement by the Executive Board	2
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b> Independent auditor's report	3
<b>Ledelsesberetning</b> Management's review	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018</b> Financial statements 1 July 2017 - 31 December 2018	8
<b>Resultatopgørelse</b> Income statement	8
<b>Balance</b> Balance sheet	9
<b>Egenkapitalopgørelse</b> Statement of changes in equity	11
<b>Noter</b> Notes to the financial statements	12

## Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for HSV Ejendomme Tistrup ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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. juli 2017 - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2019

Copenhagen, 22 May 2019

Direktion:/Executive Board:



Niels Troen  
direktør/CEO



Ari Danielsson  
direktør/CEO

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of HSV Ejendomme Tistrup ApS for the financial year 1 July 2017 - 31 December 2018.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2018 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 July 2017 - 31 December 2018.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i HSV Ejendomme Tistrup ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HSV Ejendomme Tistrup ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. juli 2017 - 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

To the shareholders of HSV Ejendomme Tistrup ApS

### Opinion

We have audited the financial statements of HSV Ejendomme Tistrup ApS for the financial year 1 July 2017 - 31 December 2018, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2018 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 July 2017 - 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 believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

### Independence

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 rules and requirements.

### Management's responsibilities 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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:

- ▶ 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.

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 audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance as to 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 the financial statements.

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

- ▶ 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ 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 konklusion 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.
- ▶ 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.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

### Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management's review and, in doing so, consider whether the 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 the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.

København, den 22. maj 2019

Copenhagen, 22 May 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne24830

## Ledelsesberetning

Management's review

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og udleje fast ejendom og driftsmidler samt hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Ledelsen har i regnskabsåret skiftet regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi, mod tidligere kostpris. Dette har resulteret i en regulering af primotal og egenkapital. Ledelsen vurderer den nye værdi som værende mere retvisende for regnskabet og i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Selskabet har omlagt sit regnskabsår og regnskabsperioden omhandler derfor 18 måneder, hvor sammenligningstallene udgør 12 måneder.

### Going concern

Selskabet har tabt sin selskabskapital, hvilket har givet udsikkerhed om going concern. Selskabets ledelse forventer at kunne reetablere selskabets egenkapital ud fra egen drift de kommende år.

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 111 t.kr. mod et overskud på 601 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på 7.404 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### Business review

Primary activities of the company is to own and rent properties in Denmark, including all related activities to this.

Unusual matters having affected the financial statements

The management have changed the measurement method of the properties from cost to fair value. This have caused a regulation of the opening accounts and equity. The management consider the change as more correct for the annual report.

The company have extended its accounting period. The financial year contains activity of 18 months and the comparisson period contains 12 months

### Going concern

The company have lost its share capital and made going concern uncertain. The management expects to gain the list capital on their own the upcoming years.

Reference is made to note 2 for more details.

### Financial review

The income statement for 2017/18 shows a profit of DKK 111 thousand against a profit of DKK 601 thousand last year, and the balance sheet at 31 December 2018 shows a negative equity of DKK 7,404 thousand. Management considers the Company's financial performance in the year satisfactory.

### Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.





## Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018

Financial statements 1 July 2017 - 31 December 2018

## Resultatopgørelse

Income statement

Note		2017/18	2016/17
Note	DKK	18 mdr. (months)	12 mdr. (months)
	Bruttofortjeneste	1.551.428	953.957
	Gross margin		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-200.000	200.000
	Fair value adjustment of investment property		
	Resultat før finansielle poster	1.351.428	1.153.957
	Profit before net financials		
3	Finansielle indtægter	47.990	69.524
	Financial income		
4	Finansielle omkostninger	-829.059	-632.588
	Financial expenses		
	Resultat før skat	570.359	590.893
	Profit before tax		
5	Skat af årets resultat	-458.966	9.700
	Tax for the year		
	Årets resultat	111.393	600.593
	Profit for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit		
	Overført resultat	111.393	600.593
	Retained earnings		
		111.393	600.593



## Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018

Financial statements 1 July 2017 - 31 December 2018

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2017/18	2016/17
	<b>AKTIVER</b>		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
	Grunde og bygninger	9.200.000	9.400.000
	Land and buildings		
		<u>9.200.000</u>	<u>9.400.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	9.200.000	9.400.000
	Total fixed assets	<u>9.200.000</u>	<u>9.400.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	240.493	907.160
	Trade receivables		
	Tilgodehavende selskabsskat	0	274.100
	Corporation tax receivable		
	Andre tilgodehavender	214.272	1.529.386
	Other receivables		
		<u>454.765</u>	<u>2.710.646</u>
	Likvide beholdninger	704.746	90.770
	Cash	<u>704.746</u>	<u>90.770</u>
	Omsætningsaktiver i alt	1.159.511	2.801.416
	Total non-fixed assets	<u>1.159.511</u>	<u>2.801.416</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>10.359.511</b>	<b>12.201.416</b>
	TOTAL ASSETS	<u><b>10.359.511</b></u>	<u><b>12.201.416</b></u>



## Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018

Financial statements 1 July 2017 - 31 December 2018

## Balance

Balance sheet

Note	DKK	2017/18	2016/17
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
	<b>Aktiekapital</b>	80.000	80.000
	Share capital		
	<b>Overført resultat</b>	-7.484.060	-7.595.453
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-7.404.060</b>	<b>-7.515.453</b>
	Total equity		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Non-current liabilities other than provisions		
	<b>Gæld til banker</b>	16.734.007	17.140.000
	Bank debt		
	<b>Leasingforpligtelser</b>	0	661.010
	Lease liabilities		
		<b>16.734.007</b>	<b>17.801.010</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Current liabilities other than provisions		
8	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	486.494	1.629.533
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	<b>Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>	27.000	15.000
	Trade payables		
	<b>Skyldig selskabsskat</b>	184.866	0
	Corporation tax payable		
	<b>Anden gæld</b>	331.204	271.326
	Other payables		
		<b>1.029.564</b>	<b>1.915.859</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.763.571</b>	<b>19.716.869</b>
	Total liabilities other than provisions		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>10.359.511</b>	<b>12.201.416</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift  
Going concern uncertainties
- 9 Sikkerhedsstillelser  
Collateral

**Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018**

Financial statements 1 July 2017 - 31 December 2018

**Egenkapitalopgørelse**

Statement of changes in equity

DKK	Aktiekapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. juli 2017 Equity at 1 July 2017	80.000	-2.654.359	-2.574.359
Regulering af egenkapital som følge af praksisændringer Adjustment of equity through changes in accounting policies	0	-4.941.094	-4.941.094
Korrigeret egenkapital 1. juli 2017 Adjusted equity at 1 July 2017	80.000	-7.595.453	-7.515.453
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	111.393	111.393
Egenkapital 31. december 2018 Equity at 31 December 2018	80.000	-7.484.060	-7.404.060

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018

Financial statements 1 July 2017 - 31 December 2018

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for HSV Ejendomme Tistrup ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

The annual report of HSV Ejendomme Tistrup ApS for 2017/18 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende måde:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet og målt til kostpris. Ændringen indebærer en negativ påvirkning af henholdsvis resultat før skat på 200 t.kr. og årets resultat på 200 t.kr. for 2017. I 2016 er resultat før skat ændret med -4.941 t.kr. og årets resultat med 4.941 t.kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2018 er samlet reduceret med 4.941 t.kr., hvoraf -200 t.kr. vedrører 2018, 200 vedrører 2017 og -4.941 vedrører regulering over egenkapitalen primo 2017. Den udskudte skat er i 2018 forøget med 0 kr., 0 kr. i 2017 og 0 kr. primo 2017. Ændringen har ikke haft nogen betydning for den aktuelle skat.

Ændringen skyldes at det er ledelsens vurdering, at den nye regnskabspraksis medfører et mere retvisende billede af selskabets årsrapport. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående område er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

#### Changes in accounting policies

The Company's accounting policies have changed in the following area.

The investment property is measured at fair value. Previously, they were recognised and measured at cost. The change has negatively affected the Company's pre-tax profit/loss by 200 thousand and the profit/loss for the year by -200 thousand. In 2017, profit/loss before tax was adjusted by -4.941 thousand. At 31 December 2018, equity has in total decreased by 4.941 thousand, of which -200 thousand relates to 2018, 200 thousand to 2017 and -4.941 thousand relates to the adjustment of equity at the beginning of 2017. Deferred tax has in 2018 changed by 0 thousand, 0 thousand in 2017 and 0 thousand at the beginning of 2017. The change has not had any impact on current tax.

The change is due to the fact that Management assesses that the new accounting policies will give a more true and fair view of the Company's annual report. Comparatives have been restated to reflect the policy change.

Apart from the above-mentioned change, the accounting policies are consistent with those of last year.

#### Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK).

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

#### Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018

Financial statements 1 July 2017 - 31 December 2018

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

##### Resultatopgørelsen

###### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

###### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investerings-ejendomme.

###### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

###### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

###### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

##### Income statement

###### Gross margin

The items revenue, expenses, property and external expenses have been aggregated into one item in the income statement called gross margin in accordance with section 32 of the Danish Financial Statements Act.

###### Property expenses

Property expenses include expenses relating to renting out the Company's investment property, including expenses relating to running and maintaining such property.

###### Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to distribution, sale, advertising, administration, premises, bad debts, payments under operating leases, etc.

###### Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income and expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

###### Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

The entity is jointly taxed with other group entities. The total Danish income tax charge is allocated between profit/loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018

Financial statements 1 July 2017 - 31 December 2018

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.

#### Balancen

#### Balance sheet

##### Tilgodehavender

##### Receivables

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Receivables are measured at amortised cost.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for impairment of financial receivables.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Receivables in respect of which there is no objective evidence of individual impairment are tested for objective evidence of impairment on a portfolio basis. The portfolios are primarily based on the debtors' domicile and credit ratings in line with the Company's risk management policy. The objective evidence applied to portfolios is determined based on historical loss experience.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of the receivables and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.

##### Likvider

##### Cash

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Cash comprise cash and short term securities which are readily convertible into cash and subject only to minor risks of changes in value.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018

Financial statements 1 July 2017 - 31 December 2018

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatte regler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

##### Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

##### Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan. Financial liabilities also include the capitalised residual lease liability in respect of finance leases.

Other liabilities are measured at net realisable value.





## Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018

Financial statements 1 July 2017 - 31 December 2018

### Noter

Notes to the financial statements

- 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)  
Accounting policies (continued)
  
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift  
Going concern uncertainties

Selskabet har tabt sin selskabskapital, hvilket har givet usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Som følge af nye ledelse og administrationsændringer for den daglige drift, forventer ledelsen at kapitalen reetableres ud fra egen indtjening.

The company have lost its share capital and made going concern uncertain. The management expects to gain the list capital on their own the upcoming years.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018

Financial statements 1 July 2017 - 31 December 2018

### Noter

Notes to the financial statements

3	Finansielle indtægter Financial income		
	Andre finansielle indtægter Other financial income	47.990	69.524
		<u>47.990</u>	<u>69.524</u>
4	Finansielle omkostninger Financial expenses		
	Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	829.059	632.588
		<u>829.059</u>	<u>632.588</u>
5	Skat af årets resultat Tax for the year		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst Estimated tax charge for the year	184.866	0
	Årets regulering af udskudt skat Deferred tax adjustments in the year	274.100	-9.700
		<u>458.966</u>	<u>-9.700</u>
6	Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment		
	DKK		Grunde og bygninger <u>Land and buildings</u>
	Kostpris 1. juli 2017 Cost at 1 July 2017		<u>18.560.398</u>
	Kostpris 31. december 2018 Cost at 31 December 2018		<u>18.560.398</u>
	Af- og nedskrivninger 1. juli 2017 Impairment losses and depreciation at 1 July 2017		2.209.652
	Ændring af anvendt regnskabspraksis Changes in accounting policies		<u>6.950.746</u>
	Korrigerede af- og nedskrivninger 1. juli 2017 Adjusted impairment losses and depreciation at 1 July 2017		9.160.398
	Nedskrivninger Impairment losses		<u>200.000</u>
	Af- og nedskrivninger 31. december 2018 Impairment losses and depreciation at 31 December 2018		<u>9.360.398</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 Carrying amount at 31 December 2018		<u>9.200.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Note 9 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018

Financial statements 1 July 2017 - 31 December 2018

### Noter

Notes to the financial statements

#### 7 Investeringsejendomme Investment property

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 11 % for 2018 mod 11 % for 2017.

##### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 9.200 pr. 31/12 2018. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med t.kr. 200. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 200 t.kr.

##### *Fair value estimation*

The fair value of investment property is estimated for every single property on the basis of the budget for the coming year, adjusted for fluctuations of a one-off nature. This, adjusted budget reflects 'normalised' results of operations and is used in combination with a relevant yield requirement to estimate the fair value based on a yield-based model.

##### *Significant fair value assumptions*

The most significant fair value assumption is the average yield requirement 11% for 2018 against 11% for 2017.

##### *Sensitivity analysis*

The fair value of the investment properties at 31/12 2018 is T.DKK 9.200. The fair value is an estimate made by management on the basis of information available and actual expectations as to the future. The sensitivity of the average yield requirement may be illustrated as follows: an increase in the yield percentage of 0,25 percentage points will imply a decrease in the fair value of T.DKK 200. A decrease of the yield percentage of 0,25 percentage points will imply an increase in the fair value of T.DKK 200.

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 16.734 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, DKK 16.734 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

#### 9 Sikkerhedsstillelser Collateral

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker, kreditorer og øvrige leverandører er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 20.004 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 9.200 t.kr.

As security for the Company's debt to banks, creditors and other suppliers, the Company has provided security or other collateral in its assets for a total amount of T.DKK 20.004. The total carrying amount of these assets is T.DKK 9.200.