

**ÅRSRAPPORT**

*ANNUAL REPORT*

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

*1. JANUARY - 31. DECEMBER 2017*

**EJENDOMSELSKABET ATRIUMHUSET APS**

**STORE KONGENSGADE 40 F, 3.**

**1264 København K**

**CVR-nr. 34 09 43 06**

*CENTRAL BUSINESS REGISTRATION no. 34 09 43 06*

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 18/6 2018  
*Adopted at the Company's  
Annual General Meeting,  
on / 2018*



**PETER MØLLERUP**

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

*The Chairman's name in capital letters*

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### CONTENTS

	<b>Side</b> <i>Page</i>
<b>Ledelsesberetning mv.</b> <i>Management's review etc.</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	1
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	2
<b>Påtegninger</b> <i>Statement and report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Statement by Management on the annual report</i>	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	4-7
<b>Årsregnskab</b> <i>Financial statements</i>	
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	8-12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017 <i>Income statement 1. January - 31. December 2017</i>	13
Balance pr. 31. december 2017 <i>Balance sheet at 31. December 2017</i>	14-15
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2017 <i>Statement of changes in equity 31. December 2017</i>	16
Noter <i>Notes</i>	17-21

**SELSKABSOPLYSNINGER****COMPANY DETAILS****Selskab***Company*

Ejendomsselskabet Atriumhuset ApS  
Store Kongensgade 40 F, 3.  
1264 København K

CVR-nummer 34 09 43 06

*Central Business Registration no. 34 09 43 06*

Hjemsted: København  
*Registered in:*

**Direktion***Executive Board*

Leif Boje Espesen

**Bestyrelse***Board of directors*

Brynjar P'etursson Young

Einar Páll Tamimi

Leif Boje Espesen

Peter Mollerup

**Revision***Company auditors***inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Buddingevej 312

2860 Søborg

CVR-nummer 19263096

*Central business registration no. 19263096*

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor/State Authorized Public Accountant  
Kenny Madsen, statsautoriseret revisor/State Authorized Public Accountant

I tilfælde af uoverensstemmelser 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 shall prevail.*

**Væsentlige aktiviteter**

Ejendomsselskabet Atriumhuset ApS' hovedaktivitet er at eje investeringsejendomme. Selskabet har ingen ansatte.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Bestyrelsen har i december 2017 besluttet at sætte ejendommen til salg. Der er på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen ikke indgået bindende salgsaftale. Det er ledelsens forventning, at ejendommen afhændes inden for det kommende regnskabsår.

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. -7.530.591 mod et resultat på kr. -152.884 sidste år. Selskabets egenkapital udgør kr. 15.600.259, hvilket svarer til en soliditetgrad på 12,8%.

Dagsværdireguleringen af selskabets investeringsejendom udgør i regnskabsåret kr. -5.200.000.

Som følge af beslutning om salg af ejendommen og i den forbindelse indfrielse af lånefaciliteter, er restamortisering af fee til långiver indregnet i resultatopgørelsen under finansielle omkostninger.

**Primary activities**

*Ejendomsselskabet Atriumhuset ApS's principal activity consists of owning investment properties. The Company has no employees.*

**Development in the Company's activities and finances**

*The board of Directors has in December 2017 decided to sale the property. No binding sales agreement exist at this point but Management believes sale of the property will occur within the coming financial year.*

*The Company's financial performance in the financial year amounted to a profit/loss of DKK -7.530.591 against a profit/loss of DKK -152.884 last year. The equity amounts to 15.600.259, which corresponds to a solvency ratio of 12,8%.*

*The fair value adjustment of the investment property in the financial year amounts to DKK -5.200.000.*

*Hence to the decision of sale of the property and in that connection repayment for loan facility the amortization of fee to the lender is this year recognised in the income statement under financing cost.*



## LEDELSESPÅTEGNING

3

STATEMENT BY MANAGEMENT ON THE ANNUAL REPORT

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Atriumhuset ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 18. juni 2018

*København K, 18th June 2018*

### I direktionen


*Executive Board*




Leif Boje Espesen  
Direktør  
CEO

### I bestyrelsen

*Board of directors*



Brynjar Pjetursson Young  
Bestyrelsesmedlem  
*Board member*



Leif Boje Espesen  
Bestyrelsesmedlem  
*Board member*



Einar Páll Tamimi  
Bestyrelsesmedlem  
*Board member*



Peter Møllerup  
Bestyrelsesmedlem  
*Board member*

*The board of Directors and Executive Board have today discussed and approved the annual report for the financial year 1. January - 31. December 2017 of Ejendomsselskabet Atriumhuset ApS.*

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

*In our opinion the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31. December 2017 and of the result of the Company's operations for the financial year 1. January - 31. December 2017.*

*In our opinion the management's review includes a fair review about the matters the review deals with.*

*We recommend that the Annual Report be approved at the annual general meeting.*

**Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet  
Atriumhuset ApS****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Atriumhuset ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

**Grundlag for konklusion**

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

**Fremhævelser af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabet har aflagt årsrapporten efter going concern princippet, da det er forventningen, at kreditinstitut vil forlænge lånefaciliteterne frem mod endelig afhændelse af ejendommen. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

**To the shareholders of Ejendomsselskabet  
Atriumhuset ApS****Opinion**

We have audited the financial statements of Ejendomsselskabet Atriumhuset ApS for the financial year 1. January to 31. December 2017, which comprise the accounting policies applied, the income statement, the balance sheet, statement of changes in equity and notes. The financial statements are prepared in accordance under the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the financial statement give a true and fair view of the Company's financial position at 31. December 2017, and of the result of the Company's operations for the financial year 1. January to 31. December 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

**Basis for opinion**

We conducted our audit in accordance with international Standards on Auditing (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**

We draw attention to note 1 of the financial statements which describes the basis for preparing the financial statements on a going concern basis due to Managements expectation of extension of loan facility until sale of property is realised. Our opinion is not qualified in respect of this matter.



### **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.

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 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 responsibility for the Audit of 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 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:*

\* 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 omstændigheder, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

\* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

\* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

\* 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.

*\* Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*

*\* Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*

*\* Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*

*\* Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*

*\* 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.

#### 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 væsentlig 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.

Søborg, den 18. juni 2018

*Søborg, 18th June 2018*

#### inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(cvr 19263096)



Sten Pedersen

statsautoriseret revisor

mne23408

*State Authorized Public Accountant*

*mne23408*

*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 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 Statement Acts. We did not identify any material misstatement of Management's Review.*



Kenny Madsen

statsautoriseret revisor

mne33718

*State Authorized Public Accountant*

*mne33718*

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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

*The annual report has been prepared in accordance with Danish financial statements legislation as well as generally accepted accounting principles.*

*The annual report has been prepared in accordance with the reporting requirements of the Danish Financial Statements Act of class B with few adoptions from class C enterprises.*

*The accounting policies have not been changed from last year.*

### RECOGNITION AND MEASUREMENT

*The financial statements have been prepared based on historical cost.*

*The income is recognised in the income statement as earned. Further to this, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Furthermore, all costs incurred to earn the profit or loss for year have been recognised in the income statement, including amortisation, depreciation, write-down and provisions as well as reversals as a consequence of changed accounting estimates of amounts previously recognised in the income statement.*

*Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow into the Company, and the value of the asset can be measured reliably.*

*Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.*

*On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described below for each financial statement item.*

*Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.*



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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "andre driftsindtægter" samt eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Eventual tomgang på lejemål indregnes ikke. Lejernes indbetalinger til fællesdrifts- og forbrugsomkostninger indgår ikke i lejeindtægterne, men indregnes i balancen under anden gæld.

*On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described below for each financial statement item.*

*Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, by which a constant redemption yield is recognised over the term. Amortised cost is calculated as original cost less instalments and addition/deduction of the accumulated amortisation of the difference between cost and the nominal amount. Thereby, capital and exchange losses or gains are allocated over the term.*

*On recognition and measurement, anticipated losses and risks that appear before presentation of the annual report and which confirm or invalidate affairs or conditions existing at the balance sheet date are considered.*

*The functional currency is Danish kroner, DKK. All other currencies are considered foreign currencies.*

## INCOME STATEMENT

*The income statement has been classified by nature.*

### Gross profit/loss

*The Company has aggregated the items "revenue", "other operating income" as well as external expenses.*

### Revenue

*Rental income is recognised in the income statement as earned. Idle lease costs, if any, are not recognised. Tenant payments for common operational and usage costs are not comprised in the rental income but recognised as other payables.*

**Anvendt regnskabspraksis for dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets regulering af investeringsejendomme til forventet dagsværdi opgjort på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

**Fair value adjustments of investment property**

*Fair value adjustments of investment property include the fair value adjustment for the financial year. The fair value is made up based on the expected future cash flows for the investment property.*

**External expenses**

*Other external expenses include the year's expenses relating to the entity's core activities, including expenses relating to sale, advertising, administration, premises, bad debts etc.*

**Other financial income and other financial expenses**

*Financial income and expenses comprise interest, realised and unrealised exchange gains and losses, amortisation of debt to mortgage credit institutions as well as interest surcharge and interest reimbursements under the Danish Tax Prepayment Scheme.*

**Tax on profit or loss for the year income taxes**

*Tax on profit or loss for the year represents 22% of the book profit or loss adjusted for non-taxable and non-deductible items.*

*Tax on profit or loss for the year consists of the anticipated tax portion of the taxable income for the year adjusted for the changes for the year in deferred tax. Changes in deferred taxes due to adjustments of tax rates is recognised in the income statement.*

*Corporation tax relating to the financial year which has not been settled at the balance sheet date is to be classified as corporation tax in receivables or liabilities other than provisions.*

*The Company is subject to the Danish Tax Prepayment Scheme. Interest reimbursement and interest surcharge have been recognised in financial income and expenses.*

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af direkte og indirekte omkostninger i forbindelse med anskaffelsen. Selskabets investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiregulering i forhold til ejendommens anskaffelsessværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt regnskabspost.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvider**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**BALANCE SHEET**

*The balance sheet has been presented in account*

**ASSETS****Property, plant and equipment**

*Investment property is measured at cost plus direct and indirect costs that relate to the purchase. The Company's investment property is subsequently measured at fair value. Value adjustment in relation to property cost is recognised in the income statement.*

*Investment property is not depreciated.*

*Gains and losses related to disposal of investment property are measured as the difference between the sale price less selling expenses and the carrying amount at the time of sale. Gains or losses are separately recognised in the income statement.*

**Receivables**

*Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down for bad debt according to an individual assessment.*

**Prepayments**

*Prepayments comprise costs incurred relating to subsequent financial years.*

**Cash and cash equivalents**

*Cash comprises cash balances and bank balances.*



**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles endvidere under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

**EQUITY AND LIABILITIES****Equity**

Management's proposed dividends for the financial year is disclosed as a separate item in equity.

**Provision for deferred tax**

Deferred tax is measured according to the liability method. Provision has been made for deferred tax by 22 % on all temporary differences between carrying amount and tax-based value of assets and liabilities.

Deferred tax is also measured with respect of the planned use of the asset and the settlement of the liability. The tax value of the tax losses to be carried forward are included in the calculation of deferred taxes if it is probable that the losses can be used.

The tax-based values of tax losses carried forward are included in the statement of deferred tax if it is probable that the losses can be utilised.

Deferred tax assets which are not expected utilised within a few years have been disclosed in notes under contingent assets.

**Financial liabilities**

Financial liabilities are recognized when raising the loan at the proceeds received after deduction of borrowing costs, directly addressed by the loan. In subsequent periods, financial liabilities are measured at amortized cost equal to the capitalized value using the effective interest rate, so the difference between the proceeds and the nominal value is recognized in the income statement over the loan period.

Mortgage debt hence is measured at amortized cost, which for cash loans equal the outstanding debt. For bond loans amortized cost corresponds to the outstanding debt, calculated as the loan's underlying cash value at the date of obtaining the loan regulated with a loan value adjustments based on an amortization, over the amortization period.

Other liabilities other than provisions have been measured at amortised cost which corresponds to nominal value.

**RESULTATOPGØRELSE****1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

INCOME STATEMENT

1. JANUARY - 31. DECEMBER 2017

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
BRUTTOFORTJENESTE <i>GROSS PROFIT/LOSS</i>	6.945.480	4.189.869
Andre driftsomkostninger <i>Other operating expenses</i>	0	-142.755
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustments of investment property</i>	<u>-5.200.000</u>	<u>2.000.000</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT <i>OPERATING PROFIT/LOSS</i>	1.745.480	6.047.115
Nedskrivning af finansielle aktiver <i>Impairment for loss of financial assets</i>	0	-803.793
3 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	<u>-8.527.741</u>	<u>-5.243.614</u>
RESULTAT FØR SKAT <i>PROFIT/LOSS BEFORE TAX</i>	-6.782.261	-292
4 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	<u>-748.330</u>	<u>-152.592</u>
ÅRETS RESULTAT <i>PROFIT/LOSS FOR THE YEAR</i>	<u><u>-7.530.591</u></u>	<u><u>-152.884</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

DISTRIBUTION OF PROFIT/LOSS

Årets resultat foreslås disponeret således:  
*Profit/loss for the year is proposed distributed as follows:*

Overført resultat <i>Retained earnings</i>	<u>-7.530.591</u>	<u>-152.884</u>
ÅRETS RESULTAT <i>PROFIT/LOSS FOR THE YEAR</i>	<u><u>-7.530.591</u></u>	<u><u>-152.884</u></u>

**AKTIVER**  
ASSETS

<u>Note</u>		<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5,7	Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	<u>118.000.000</u>	<u>122.999.999</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER <i>PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT</i>	<u>118.000.000</u>	<u>122.999.999</u>
	ANLÆGSAKTIVER <i>FIXED ASSETS</i>	<u>118.000.000</u>	<u>122.999.999</u>
4	Tilgodehavende selskabsskat <i>Corporate tax receivables</i>	27.670	0
	Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	<u>303.765</u>	<u>354.627</u>
	TILGODEHAVENDER <i>RECEIVABLES</i>	<u>331.435</u>	<u>354.627</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER <i>CASH</i>	<u>3.680.917</u>	<u>1.774.829</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER <i>CURRENT ASSETS</i>	<u>4.012.352</u>	<u>2.129.456</u>
	AKTIVER I ALT <i>TOTAL ASSETS</i>	<u><u>122.012.352</u></u>	<u><u>125.129.455</u></u>



**PASSIVER**  
 EQUITY AND LIABILITIES

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>	80.002	80.002
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	<u>15.520.257</u>	<u>23.050.848</u>
<b>EGENKAPITAL</b> <i>EQUITY</i>	<u>15.600.259</u>	<u>23.130.850</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	0	94.075.000
Anden gæld <i>Other payables</i>	<u>4.167.817</u>	<u>4.334.076</u>
<b>6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b> <i>LONG-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	<u>4.167.817</u>	<u>98.409.076</u>
<b>6</b> Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of long-term liabilities other than provisions</i>	100.725.000	1.900.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	209.137	231.532
<b>4</b> Selskabsskat <i>Corporation taxes</i>	0	152.592
Anden gæld <i>Other payables</i>	<u>1.310.139</u>	<u>1.305.405</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b> <i>SHORT-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	<u>102.244.276</u>	<u>3.589.529</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> <i>LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	<u>106.412.093</u>	<u>101.998.605</u>
<b>PASSIVER I ALT</b> <i>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</i>	<u><u>122.012.352</u></u>	<u><u>125.129.455</u></u>

- 1 Going concern og finansielle risici  
*Going concern and financial risk*
- 2 Usikkerhed ved indregning og måling  
*Uncertainties related to recognition and measurement*
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
*Assets charged and security*
- 8 Nærtstående parter  
*Related parties*

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

16

*Statement of changes in equity*

	Virksom- hedskapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I ALT  <i>TOTAL</i>
Egenkapital pr. 1/1 2016 <i>Equity at 1/1 2016</i>	80.002	23.203.733	23.283.735
Kapitalforhøjelse <i>Capital increase</i>	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen <i>Transferred from distribution of profit/loss</i>	0	-152.885	-152.885
Egenkapital pr. 1/1 2017 <i>Equity at 1/1 2017</i>	80.002	23.050.848	23.130.850
Overført via resultatdisponeringen <i>Transferred from distribution of profit/loss</i>	0	-7.530.591	-7.530.591
EGENKAPITAL PR. 31/12 2017 <i>Equity at 31/12 2017</i>	<u>80.002</u>	<u>15.520.257</u>	<u>15.600.259</u>

## 1 Going concern og finansielle risici

### *Going concern and financial risk*

Ledelsen har i samråd med långiver besluttet, at ejendommen skal sælges. Der er på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen ikke indgået bindende salgsaftale.

Ejendommen er fortsat målt til valuarvurdering ud fra en afkastbaseret metode (DCF), hvilken er lavere end udbudsprisen. Centrale forudsætninger ved dagsværdimålingen fremgår af note 5.

Den oprindelige låneaftale og tillægsfinansieringsaftale med långiver medfører formelt udløb af lånet den 30. juni 2018, hvorfor gælden er præsenteret som kortfristet del af langfristet gæld. Det er dog ledelsens vurdering, at långiver fortsat vil stille lånefaciliteten til rådighed, selvom et egentlig salg af ejendommen først sker i perioden efter 30. juni 2018. Ledelsen har på tidspunktet for salget ikke fået bekræftelse herpå, men anser forlængelse af faciliteten for værende realistisk. Ledelsen vurderer baseres på, at ejendommen har en positiv drift og selskabet har kunne overholde sine normale betalingsforpligtelser overfor långiver og øvrige kreditorer.

Ledelsen har med baggrund heri aflagt årsregnskabet efter forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

*Management and lender of loan facility has together decided to market and publicly offer the property for sale. No binding sales agreement exist at the point of preparation of the financial statements.*

*The property is still measured at fair value estimated by independent valuers on basis of a discounted cash flow valuation model. Tender price exceeds the accounting value (fair value). For significant fair value assumptions cf. note 5.*

*According to the facility agreement and addendum to facility agreement the repayment date is no later than 30 June 2018. Therefore the loan is presented as short term liability (current portion of long-term liabilities). Management believes the lender will continue providing the loan facility even through sale of property is realised after the repayment date. Management assess extension of the loan facility is realistic but has no confirmation from the lender at the point of preparation of the financial statements. The assessment is based on the positive operation as well as the fact that the company has been able to comply with it's normale payments obligation towards the lender and other creditors.*

*Management has on basis of the above prepared the financial statements on a going concern assumption.*

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

### *Uncertainties related to recognition and measurement*

Der er med långiver indgået aftale om betaling af backend fee, såfremt ejendommens endelig salgpris indbringer et bestemt beløb. På statutidspunktet er gælden til långiver indregnet til den aktuelle restgæld med tillæg af det totale backend fee henset til målingen af ejendommen.

Da ejendommens endelig salgpris kan afvige fra den indregnede regnskabsmæssige værdi jf. i øvrigt note 1 og note 5, så er der usikkerhed knyttet til indregningen af forpligtelsen vedrørende betaling af backend fee'et.

*According to addendum to loan facility agreement with lender a backend fee is to be paid if sale of property exceeds a certain cash amount. Year end 2017 the loan is recognised with the outstanding debt including backend fee hence to the accounting value of the property.*

*As the sales price of the property can differ from the accounting value cf. note 1 and 5 there is uncertainty with regards to recognition of the backend fee obligation.*

## NOTES

			2017	2016
3	Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>			
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder <i>Interest expenses to group enterprises</i>		0	0
	Finansielle omkostninger i øvrigt <i>Other financial expenses</i>		8.527.741	5.243.614
	I ALT <i>TOTAL</i>		8.527.741	5.243.614
4	Selskabsskat og udskudt skat <i>Corporation tax and deferred tax</i>			
			Ifølge resultat- opgørelsen <i>Acc. to the inc. statement</i>	2016
	Selskabsskat <i>Income taxes</i>	Udskudt skat <i>Deferred tax</i>		
	152.592	0	0	0
	-152.592	0	0	0
	0	0	0	0
	748.330	0	748.330	0
	-776.000	0	0	152.592
	-27.670	0		
			748.330	152.592
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT <i>TAX ON PROFIT/LOSS FOR THE YEAR</i>			



5 Anlægsoversigt, materielle anlægsaktiver  
List of fixed assets, property, plant and equipment

	Investerings- ejendomme <i>Investment Properties</i>	I ALT <i>TOTAL</i>	31/12 2016
Kostpris pr. 1/1 2017 <i>Cost at 1/1 2017</i>	136.484.959	136.484.959	136.016.334
Tilgang i året <i>Additions for the year</i>	200.000	200.000	468.625
KOSTPRIS PR. 31/12 2017 <i>COST AT 31/12 2017</i>	136.684.959	136.684.959	136.484.959
Værdiregulering til dagsværdi pr. 1/1 2017 <i>Fair value adjustment at 1/1 2017</i>	-13.484.959	-13.484.959	-15.484.959
Årets værdiregulering til dagsværdi <i>Fair value adjustment in the year</i>	-5.200.000	-5.200.000	2.000.000
VÆRDIREGULERING TIL DAGSVÆRDI PR. 31/12 2017 <i>FAIR VALUE ADJUSTMENT AT 31/12 2017</i>	-18.684.959	-18.684.959	-13.484.959
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2017 <i>CARRYING AMOUNT AT 31/12 2017</i>	118.000.000	118.000.000	123.000.000

**Opgørelse af dagsværdien**

Ejendommen omfatter en kontorejendom på 19.738 kvm beliggende i Storkøbenhavn.

Ejendommen måles til dagsværdi, der opgøres baseret på en Discounted Cash Flow værdiansættelsesmodel. Modellen tager udgangspunkt i prognoser over de kommende 10 års netto kontantstrømme, som ejendommen forventes at generere. Ved opgørelsen er der taget udgangspunkt i den aktuelle udlejningssituation. Der er indregnet forventede reguleringer af leje til markedslejeniveau samt forventet tomgang.

Der er i regnskabsåret anvendt uafhængig vurderingsmand ved opgørelsen af dagsværdien.

**Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Kapitaliseringsfaktoren udgør 9,0% (2016: 9,0%) og er fastsat ud fra en bedømmelse af markedsniveauet. Ved ændring af afkastkravet med 0,5% vil ejendommens værdi ændres med ca. kr. 9.500.000.

**Fair value estimation**

The investment property is an office building on 19,738 square meters located in Greater Copenhagen.

The property is measured at fair value which is based on a discounted cash flow valuation model which takes as its starting point forecasts of the coming 10 years' net cash flows expected to be generated by the property. Upon valuation, the current rental situation is considered. Expected adjustments of rent to market level as well as expected idle time are recognised.

Independent valuers are consulted for purposes of estimating the fair values.

**Significant fair value assumptions**

The required rate of return constitutes 9.0% (2016: 9.0%) and is calculated based on a market level assessment. The fair value of the investment property will change with approx. DKK 9.500.000 if rate of return is changes with 0.5%.

6 Langfristede gældsforpligtelser  
*Long-term liabilities other than provisions*

<u>Gældsforpligtelser i alt:</u> <i>Total debt:</i>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	100.725.000	95.975.000
Anden gæld <i>Other payables</i>	<u>4.167.817</u>	<u>4.334.076</u>
I ALT <i>TOTAL</i>	<u>104.892.817</u>	<u>100.309.076</u>
 <u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u> <i>Instalments next financial year:</i>		
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	100.725.000	1.900.000
Anden gæld <i>Other payables</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT <i>TOTAL</i>	<u>100.725.000</u>	<u>1.900.000</u>
 <u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u> <i>Debt outstanding after 5 years:</i>		
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	0	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT <i>TOTAL</i>	<u>0</u>	<u>0</u>



7 Pantsætninger og  
sikkerhedsstillelser  
*Assets charged and  
security*

---

Ejerpantebrev, nom. kr. 330.000.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 118.000.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut på kr. 100.725.000.

*Mortgage deed registered to the mortgagor, nominally DKK 330.000.000, in the Company's land and buildings with a carrying amount of DKK 118.000.000 has been deposited as security for account with mortgage debt of DKK 100.725.000.*

8 Nærtstående parter  
*Related parties*

---

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:  
*The Company's related parties comprise the following:*

Bestemmende indflydelse:  
*Controlling influence:*

Fint ehf., Reykjavik, Island

Grundlag for bestemmende indflydelse:  
*Basis of controlling influence:*

Hovedaktionær/-anpartshaver  
*Main shareholder*