



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Strandgade 108 ApS

c/o SF-M ApS
Amaliegade 15, 2.
1256 København K

CVR-nr. 34 47 26 88
CVR no. 34 47 26 88

Årsrapport for 2018 *Annual report for 2018*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2019

Adopted at the annual general meeting on 11 March 2019

Thomas Esben Khan
dirigent
chairman

Indholdsfortegnelse

Table of contents

	Side Page
Påtegninger Statements	
Ledespåtegning <i>Statement by management on the annual report</i>	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	4
Ledelsesberetning Management's review	
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	10
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	11
Årsregnskab Financial statements	
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018 <i>Income statement 1 January 2018 - 31 December 2018</i>	18
Balance pr. 31. december 2018 <i>Balance sheet at 31 December 2018</i>	19
Noter til årsrapporten <i>Notes to the annual report</i>	22
Disclaimer	
<i>The English part of this parallel document in Danish and English is an unofficial translation of the original Danish text. In the event of disputes or misunderstandings arising from the interpretation of the translation, the Danish language version shall prevail.</i>	

Ledespåtegning

Statement by management on the annual report

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Strandgade 108 ApS.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 25. februar 2019
København K, 25 February 2019

Direktion *Executive board*

Thomas Esben Khan
direktør
director

Bestyrelse *Supervisory board*

Morten Skovfoged Tinggaard
formand
chairman

Thomas Esben Khan

Marc Jonathan Blazer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i Strandgade 108 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Strandgade 108 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

To the shareholders of Strandgade 108 ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Strandgade 108 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 are prepared under 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 2018 and of the results of the company's 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabet note 8, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed ved de udførte skøn omkring værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Emphasis of matter

We draw attention to the financial statements Note 8, which indicates that there is significant uncertainty in the estimated valuation of the company's property. Our conclusion is not modified.

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 the 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 vor 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.

Auditor's responsibilities 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 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:

- 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Statement on management's review

Management is responsible for management's review.

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

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

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

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read management's review and, in doing so, consider whether management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

København, den 25. februar 2019
Copenhagen, 25 February 2019

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55
CVR NO. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-nr. mne34093
MNE NO. MNE34093

Selskabsoplysninger
Company details

Selskabet
The company

Strandgade 108 ApS
c/o SF-M ApS
Amaliegade 15, 2.
1256 København K

CVR-nr.: 34 47 26 88
CVR no.:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
Reporting period: 1 January - 31 December 2018

Hjemsted: København
Domicile: Copenhagen

Bestyrelse
Supervisory board

Morten Skovfoged Tinggaard, formand(chairman)
Thomas Esben Khan
Marc Jonathan Blazer

Direktion
Executive board

Thomas Esben Khan, direktør(director)

Revision
Auditors

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Østerfælled Torv 10, 1. sal
2100 København Ø

Ledelsesberetning *Management's review*

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendommen beliggende i Strandgade108.

Usikkerhed ved indregning og måling

Markedsværdien er baseret på indgående lejekontrakter, varslede lejeforhøjelser hen over de næste par år, vurdering af ekstern mægler samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkast på 5,0%. Der er naturligvis usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkrav og omsætningsbestemt leje.

Business activities

The purpose of the company is to own and to conduct the property at Strandgade 108.

Recognition and measurement uncertainties

The market value is based on incoming leases, announced rental increases over the next couple of years, external broker view and a careful estimate of market value. The property is calculated to a return of 5.0%. Considering of course, uncertainty concerning established return requirements and the revenue-dependent rent.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Strandgade 108 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

The annual report of Strandgade 108 ApS for 2018 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B, with some options from higher reporting class.

The accounting policies applied are consistent with those of last year.

The annual report for 2018 is presented in kr.

Basis of recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including amortisation, depreciation and impairment losses, are also recognised in the income statement.

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

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. On subsequent recognition, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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 balance-dagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udleje af fastejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejensperiode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost using the effective interest method. Amortised cost is calculated as the historic cost less any instalments and plus/less the accumulated amortisation of the difference between the cost and the nominal amount.

On recognition and measurement, allowance is made for predictable losses and risks which occur before the annual report is presented and which confirm or invalidate matters existing at the balance sheet date.

Income statement

Gross profit

In pursuance of section 32 of the Danish Financial Statements Act, the company does not disclose its revenue.

Gross profit reflects an aggregation of rental income, the properties' operating expenses and other external expenses.

Rental income

Revenues from real estate rental is calculated in the income statement at the time of the rental period, provided the revenue can be calculated reliably.

The properties' operating expenses

Operation and maintenance of property costs, including insurance, taxes, service subscriptions, cleaning and building maintenance.

Other external costs

Other external costs include expenses related to sale and administration.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Staff costs

Staff costs include wages and salaries, including compensated absence and pensions, as well as other social security contributions, etc. made to the entity's employees. The item is net of refunds made by public authorities.

Value adjustments of investment properties

Value adjustments of investment property comprise the year's changes in the fair value of investment property.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year. Net financials include interest income and expenses, amortisation of mortgage loans and surcharges and allowances under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

Tax on profit/loss for the year

The company is subject to the Danish rules on compulsory joint taxation.

On payment of joint taxation contributions, the current Danish income tax is allocated between the jointly taxed entities in proportion to their taxable income. Entities with tax losses receive joint taxation contributions from entities that have been able to use tax losses to reduce their own taxable profits.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Tax for the year, which comprises the current tax charge for the year and changes in the deferred tax charge, is recognised in the income statement as regards the portion that relates to the profit/loss for the year and directly in equity as regards the portion that relates to entries directly in equity.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Balance sheet

Tangible assets

Investment properties comprises investments in land and buildings for purposes of gaining a return on the invested capital in the form of regular operating income and/or capital gains on resale.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

On acquisition, investment properties is measured at cost, comprising the purchase price, including purchase costs.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Interest expenses on loans are not recognised in cost during erection and reconstruction periods.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

On subsequent recognition, investment property is measured at cost less the year's depreciation and impairment losses. Investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties on subsequent recognition, investment property is measured at cost less the year's depreciation and impairment losses.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

In management's opinion, the classification of the property as investment properties has not given rise to any difficulty.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

The fair value reflects the price for which the property should exchange on the balance sheet date between well-informed and willing parties in an arm's length transaction. The determination of fair value involves significant accounting estimates.

In management's assessment, the fair value for the current year could not be determined based on market information. Accordingly, values have been determined based on discount models.

The fair value of each individual investment properties at 31 december 2018 has been determined using a return-based valuation model. Calculations are based on the budget for the coming year, adjusted for any fluctuations characterised as non-recurring events. These normal earnings are capitalised based on an individually determined return rate. The resulting value is adjusted for any non-operating assets, such as cash and cash equivalents, deposits, etc., provided these are not separately disclosed elsewhere in the balance sheet, to arrive at the fair value.

The estimates used are based on information and assumptions which management considers reasonable, but which are, inherently, uncertain and unpredictable. Actual events and circumstances are likely to be different from those assumed in the calculations, since anticipated events frequently do not occur as expected. These variations may be material.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Bankgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash which are subject only to insignificant risks of changes in value.

Income tax and deferred tax

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

Joint taxation contributions payable and receivable are recognised in the balance sheet as 'Joint taxation contributions receivable' or 'Joint taxation contributions payable'.

Deferred tax is measured according to the liability method in respect of temporary differences between the carrying amount of assets and liabilities and their tax base, calculated on the basis of the planned use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Liabilities

Bank debt is thus measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the outstanding debt. For bond loans, amortised cost corresponds to an outstanding debt calculated as the underlying cash value of the loan at the time of borrowing, adjusted by amortisation of the value adjustment of the loan at the time of borrowing.

Other liabilities, which include trade payables, payables to group entities and other payables, are measured at amortised cost, which is usually equivalent to nominal value.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018
Income statement 1 January 2018 - 31 December 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>		3.254.419	1.787.232
Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>	1	-50.000	-75.000
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer <i>Profit/loss on ordinary activities before fair value adjustments</i>		3.204.419	1.712.232
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>	2	0	10.872.657
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before net financials</i>		3.204.419	12.584.889
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>	3	-878.939	-939.144
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		2.325.480	11.645.745
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	-509.406	-2.559.863
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>		1.816.074	9.085.882
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		1.816.074	9.085.882
		1.816.074	9.085.882

Balance pr. 31. december 2018
Balance sheet at 31 December 2018

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> kr.	<u>31.12.2017</u> kr.
Aktiver			
Assets			
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	5	73.000.000	73.000.000
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible assets</i>		<u>73.000.000</u>	<u>73.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt <i>Total non-current assets</i>		<u>73.000.000</u>	<u>73.000.000</u>
Tilgodehavender fra lejere <i>Receivables from tenants</i>		294.044	373.509
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		614.412	634.242
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag <i>Joint taxation contributions receivable</i>		255.283	118.839
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		<u>1.163.739</u>	<u>1.126.590</u>
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		<u>1.893.870</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt <i>Total current assets</i>		<u>3.057.609</u>	<u>1.126.590</u>
Aktiver i alt <i>Total assets</i>		<u>76.057.609</u>	<u>74.126.590</u>

Balance pr. 31. december 2018
Balance sheet at 31 December 2018

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> kr.	<u>31.12.2017</u> kr.
Passiver			
Equity and liabilities			
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>		1.501.000	1.501.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		25.117.375	23.301.301
Egenkapital Equity	6	<u>26.618.375</u>	<u>24.802.301</u>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		10.615.615	10.500.926
Hensatte forpligtelser i alt Total provisions		<u>10.615.615</u>	<u>10.500.926</u>
Banker <i>Banks</i>		24.700.000	25.500.000
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to subsidiaries</i>		11.272.767	11.474.666
Deposita <i>Deposits</i>		562.277	562.277
Langfristede gældsforpligtelser Total non-current liabilities	7	<u>36.535.044</u>	<u>37.536.943</u>

Balance pr. 31. december 2018 (fortsat)
Balance sheet at 31 December 2018 (continued)

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> kr.	<u>31.12.2017</u> kr.
Passiver			
Equity and liabilities			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Short-term part of lon-term debt</i>	7	800.000	700.000
Banker <i>Banks</i>		0	8.561
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		22.235	31.025
Anden gæld <i>Other payables</i>		1.466.340	546.834
Kortfristede gældsforpligtelser Total current liabilities		<u>2.288.575</u>	<u>1.286.420</u>
Gældsforpligtelser i alt Total liabilities		<u>38.823.619</u>	<u>38.823.363</u>
Passiver i alt Total equity and liabilities		<u><u>76.057.609</u></u>	<u><u>74.126.590</u></u>
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Uncertainty in the recognition and measurement</i>	8		
Eventualposter mv. <i>Contingencies, etc.</i>	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Mortgages and collateral</i>	10		

Noter

Notes

	2018	2017
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
<i>Staff costs</i>		
Lønninger	50.000	75.000
<i>Wages and salaries</i>		
	50.000	75.000
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
<i>including remuneration to the Supervisory Board</i>		
Bestyrelse	50.000	75.000
<i>Supervisory Board</i>		
	50.000	75.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<i>Average number of employees</i>		
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
<i>Value adjustments of assets held for investment</i>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	10.872.657
<i>Value adjustments of investment properties</i>		
	0	10.872.657
Værdiregulering investeringsejendomme		
<i>Value adjustments of investment properties</i>		
	0	10.872.657
3 Finansielle omkostninger		
<i>Financial costs</i>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	541.940	548.982
<i>Interest paid to subsidiaries</i>		
Andre finansielle omkostninger	336.999	390.162
<i>Other financial costs</i>		
	878.939	939.144
4 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	394.717	0
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	114.689	2.559.863
<i>Deferred tax for the year</i>		
	509.406	2.559.863

Noter

Notes

5 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment pro- perties</i>
Kostpris 1. januar 2018 <i>Cost at 1 January 2018</i>	27.149.563
Kostpris 31. december 2018 <i>Cost at 31 December 2018</i>	27.149.563
Værdireguleringer 1. januar 2018 <i>Revaluations at 1 January 2018</i>	45.850.437
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	0
Værdireguleringer 31. december 2018 <i>Revaluations at 31 December 2018</i>	45.850.437
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 <i>Carrying amount at 31 December 2018</i>	73.000.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Disclosure of the assumptions underlying fair value calculations of assets and liabilities

Markedsværdien er baseret på indgåede lejekontrakter samt forventede driftsomkostninger. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 5,0%. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model. Den beregnede markedsværdi svarer til salgsværdien af tilsvarende lejemål solgt i samme område fratrukket forventede omkostninger til istandsættelse ved fraflytning.

The market value is based on signed leases and expected operating costs. The property is subject to a return requirement of 5.0 %. The management has used the return-based model. The estimated market value corresponds to the sales value of similar leases sold in the same area deducted the expected costs of vacating.

Ejendommens samlede areal udgør 1.858 m² og består af 3 lejemål. Den årlige leje udgør t.kr. 3.767. Lejlighederne er udlejet til erhverv. Ejendommen er beliggende på Strandgade 108, 1401 København K.

The total area of the property is 1,858 square meters, consisting of 3 rental. The annual rent amounts to t.DKK 3,767. The rental are rented for business. The property are located on Strandgade 108, 1401 Copenhagen K.

Der vurderes at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

There is significant uncertainty about the estimates made.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Der er anvendt en leje på mellem 897 - 4.662 kr. pr. m².

Used rent: between DKK 897-4,662 per square meter

Driftsomkostningerne udgør 1,88 kr. pr. m² samt 0,1% af lejeindtægterne.

Noter Notes

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat) Assets measured at fair value (continued)

Operating costs: DKK 1.88 per square meter and 0,1 % of the rental income

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 48,17 kr. pr. m2, svarende til 2,38% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 19,38 pr. m2, svarende ca. 0,96% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 19,38 pr. m2, svarende ca. 0,96% af lejeindtægterne.

Administrative costs: DKK 19.38 per square meter equivalent to 0.96% of the rental income

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensitivity in determination of fair value of investment properties

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 5,0%.

Market value estimation 31 December 2018: required rate of return 5.0%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav
Changes in average required rate of return

-0,50%

Basis

0,50 %

-..5 %

Base

..5 %

	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent Rate of return	4,50	5,00	5,50
Dagsværdi Fair value	81.400.000	73.000.000	66.700.000
Ændring i dagsværdi Change in fair value	8.400.000	0	-6.300.000

Noter Notes

6 Egenkapital Equity

	Virksomheds- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2018 <i>Equity at 1 January 2018</i>	1.501.000	23.301.301	24.802.301
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	1.816.074	1.816.074
Egenkapital 31. december 2018 <i>Equity at 31 December 2018</i>	1.501.000	25.117.375	26.618.375

	Virksomheds- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2017 <i>Equity at 1 January 2017</i>	1.501.000	14.215.419	15.716.419
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	9.085.882	9.085.882
Egenkapital 31. december 2017 <i>Equity at 31 December 2017</i>	1.501.000	23.301.301	24.802.301

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:
The share capital has developed as follows:

	2018 kr.	2017 kr.	2016 kr.	2015 kr.	2014 kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2018 <i>Share capital at 1 January 2018</i>	1.501.000	1.501.000	1.501.000	1.500.000	1.500.000
Tilgang i året <i>Additions for the year</i>	0	0	0	1.000	0
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>	1.501.000	1.501.000	1.501.000	1.501.000	1.500.000

Noter Notes

7 Langfristede gældsforpligtelser Long term debt

	Gæld 1. januar 2018 <i>Debt at 1 January 2018</i>	Gæld 31. december 2018 <i>Debt at 31 December 2018</i>	Afdrag næste år <i>Instalment next year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Debt outstanding after 5 years</i>
Banker <i>Banks</i>	26.200.000	25.500.000	800.000	20.900.000
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to subsidiaries</i>	11.474.666	11.272.767	0	0
Deposita <i>Deposits</i>	562.277	562.277	0	562.277
	38.236.943	37.335.044	800.000	21.462.277

8 Usikkerhed ved indregning og måling *Uncertainty in the recognition and measurement*

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de fremtidige lejeindtægter da en andel af lejen er omsætningsafhængig, herudover fastsættelse af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

En forøgelse af afkastningskravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,3 mio. kr., jf. omtale heraf i note 5.

There is considerable uncertainty associated with the determination of future rental income as a portion of the rent is revenue-dependent, in addition to determining the return requirement used in determining the fair value of the company's investment properties.

An increase in the return requirement of an average 0.5% point will reduce the total fair value by DKK 6.3 million. See note 5.

Noter

Notes

9 Eventualposter mv. *Contingencies, etc.*

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet 108 HoldCo ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

The company is jointly taxed with its parent company, 108 HoldCo ApS (management company), and is jointly and severally liable with the other jointly taxed entities for the payment of income taxes for income years 2013 onwards and withholding taxes on dividends, interest and royalties falling due for payment on or after 1 July 2012.

Andre eventualforpligtelser *Other contingent liabilities*

Selskabet har indgået en aftale med selskabsadministrator om vederlæggelse af andel af overskud, såfremt en række betingelser er opfyldt. Denne forpligtelse kan udløses ved udlodning af udbytte, koncernomstruktureringer mv.. Forpligtelsen er betinget af en række fremtidig begivenheder, hvorfor der således er usikkerhed om størrelsen af forpligtelsen.

The company has entered an agreement with the company administrator regarding payment of share of profits, if a number of requirements are met. This liability can be triggered by the distribution of dividends, group restructuring, etc. The liability is depending on a number of future events, which is why there is uncertainty about the size of the liability.

Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale, som kan opsiges med 3 måneders varsel. Pr. 31. december 2018 udgør denne forpligtelse t.kr. 182.

Selskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale, som kan opsiges med 12 måneders varsel. Pr. 31. december 2018 udgør denne forpligtelse t.kr. 56.

The company has entered a company administration agreement, which can be terminated within three months' notice. From December 31, 2018, this liability amounts to DKK 182.

The company has entered a property management agreement, which can be terminated within 12 months' notice. From December 31, 2018, this liability amounts to DKK 56.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser *Mortgages and collateral*

Til sikkerhed for gæld til banker, t.kr. 25.500, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 73.000.

As security for bank debt totalling DKK 25.500 thousand, the Company has granted charges on land and buildings carried at DKK 73.000 thousand at 31 December 2018.