

# **BD Ejendomsinvest A/S**

c/o Pia Kingo, Stråtaget 20, 9380 Vestbjerg

**CVR-nr. 34 61 50 98**

*Company reg. no. 34 61 50 98*

## **Årsrapport** *Annual report*

**2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017.  
*The annual report have been submitted and approved by the general meeting on the 31 May 2017.*

---

**Per Christensen**  
Dirigent  
*Chairman of the meeting*

## Indholdsfortegnelse

### Contents

---

	<b>Side</b> <b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<b>Reports</b>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b>Management's review</b>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company data</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Management's review</i>	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
<b>Annual accounts 1 January - 31 December 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
<i>Accounting policies used</i>	
Resultatopgørelse	16
<i>Profit and loss account</i>	
Balance	17
<i>Balance sheet</i>	
Noter	20
<i>Notes</i>	

Notes to users of the English version of this document:

- This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.
- To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, British English terminology has been used.
- Please note that decimal points remain unchanged from the Danish version of the document. This means that for instance DKK 146.940 is the same as the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % is the same as the English 23.5 %.

## **Ledelsespåtegning** **Management's report**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for BD Ejendomsinvest A/S.

*The board of directors and the managing director have today presented the annual report of BD Ejendomsinvest A/S for the financial year 1 January to 31 December 2016.*

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

*We consider the accounting policies used appropriate, and in our opinion the annual accounts provide a true and fair view of the company's assets and liabilities and its financial position as on 31 December 2016 and of the company's results of its activities in the financial year 1 January to 31 December 2016.*

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

*We are of the opinion that the management's review includes a fair description of the issues dealt with.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*The annual report is recommended for approval by the general meeting.*

Vestbjerg, den 18. maj 2017

*Vestbjerg, 18 May 2017*

### **Direktion**

#### **Managing Director**

John Lind-Nielsen

### **Bestyrelse**

#### **Board of directors**

Per Christensen  
Formand

Karsten Dahl

John Lind-Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

**Til kapitalejeren i BD Ejendomsinvest A/S**

*To the shareholder of BD Ejendomsinvest A/S*

#### **Konklusion**

##### ***Opinion***

Vi har revideret årsregnskabet for BD Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

*We have audited the annual accounts of BD Ejendomsinvest A/S for the financial year 1 January to 31 December 2016, which comprise accounting policies used, profit and loss account, balance sheet and notes. The annual accounts are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*In our opinion, the annual accounts give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2016 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

#### **Grundlag for konklusion**

##### ***Basis for opinion***

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

*We conducted our audit in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the below section "Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts". We are independent of the company in accordance with international ethics standards for accountants (IESBA's Code of Ethics) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these standards and requirements. We believe that the audit evidence obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.*

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

***The management's responsibilities for the annual accounts***

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

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.

*In preparing the annual accounts, the management is responsible for evaluating the company's ability to continue as a going concern, and, when relevant, disclosing matters related to going concern and using the going concern basis of accounting when preparing the annual accounts, unless the management either intends to liquidate the company or to cease operations, or if it has no realistic alternative but to do so.*

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

#### ***Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts***

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

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:

*As part of an audit conducted in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional evaluations and maintain professional scepticism 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.
- *Identify and assess the risks of material misstatement in the annual accounts, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures in response 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 the risk of not detecting a misstatement resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- 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.
- *Obtain an understanding of the 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.*
- 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.
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used by the management and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the management.*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- *Conclude on the appropriateness of the management's preparation of the annual accounts being based on the going concern principle and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may raise significant doubt about 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 annual accounts 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.*
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- *Evaluate the overall presentation, structure and contents of the annual accounts, including the disclosures in the notes, and whether the annual accounts reflect the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

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

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

#### ***Statement on the management's review***

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

*The management is responsible for the management's review.*

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

*Our opinion on the annual accounts does not cover the management's review, and we do not express any kind of assurance opinion on the management's review.*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

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

*In connection with our audit of the annual accounts, our responsibility is to read the management's review and in that connection consider whether the management's review is materially inconsistent with the annual accounts or our knowledge obtained during the audit, or whether it otherwise appears to contain material misstatement.*

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

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

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

*Based on the work we have performed, we believe that the management's review is in accordance with the annual accounts and that it has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Acts. We did not find any material misstatement in the management's review.*

Aalborg, den 18. maj 2017

*Aalborg, 18 May 2017*

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*State Authorised Public Accountants*

CVR-nr. 29 44 27 89

*Company reg. no. 29 44 27 89*

Per Laursen

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*



## Selskabsoplysninger

### Company data

---

<b>Selskabet</b> <i>The company</i>	BD Ejendomsinvest A/S c/o Pia Kingo Stråtaget 20 9380 Vestbjerg
	CVR-nr.: 34 61 50 98 <i>Company reg. no.</i>
	Stiftet: 11. juli 2012 <i>Established: 11 July 2012</i>
	Hjemsted: Aalborg <i>Domicile: Aalborg</i>
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december <i>Financial year: 1 January - 31 December</i>
<b>Bestyrelse</b> <i>Board of directors</i>	Per Christensen, Formand Karsten Dahl John Lind-Nielsen
<b>Direktion</b> <i>Managing Director</i>	John Lind-Nielsen
<b>Revision</b> <i>Auditors</i>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b> <i>Bankers</i>	Danske Bank, Prinsensgade 11, 9000 Aalborg

## Ledelsesberetning *Management's review*

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

#### *The principal activities of the company*

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

*The objective of the company is the selling and renting out of properties, and related activities.*

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

#### *Development in activities and financial matters*

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

*The result for the year is considered satisfactory.*

Selskabets eneaktionær er død i foråret 2016 og ledelsen forventer, at arvingerne vil lade mellemregningen stå.

*The sole shareholder of the company died in the spring of 2016, and the company's management expects that the heirs will leave the balance standing.*

Såfremt arvingerne mod forventning kræver mellemregningen indfriet kan selskabets fortsatte drift være truet, men det er ledelsens forventning, at der opnås en løsning, således afviklingen kan foretages, når der er likviditet til det og regnskabet er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

*Should the heirs - contrary to expectations - require the balance settled, the company's ability to continue as a going concern could be threatened. However, management expects to find a solution so that settlement can take place when liquidity is available, and therefore, the accounts are presented on a going concern basis.*

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies used*

---

Årsrapporten for BD Ejendomsinvest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

*The annual report for BD Ejendomsinvest A/S is presented in accordance with those regulations of the Danish Financial Statements Act concerning companies identified as class B enterprises.*

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

#### ***Changes in the accounting policies used***

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015.

*With effect as of 1 January 2016, the company has made an implementation of the Danish law no. 738 of 1 June 2015.*

Der er foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis ved brug af overgangsbekendtgørelsen på følgende område:

*By application of the Danish Executive Order on Transition in relation to implementation of certain changes to the Danish Financial Statements Act, the following change to the accounting policies used have taken place:*

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Tidligere blev den forventede restværdi fastsat på tidspunktet for påbegyndelse af anvendelse af aktivet og kunne alene under særlige omstændigheder ændres. Ændringen foretages i overensstemmelse med § 4 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015, og den har kun virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

*Henceforth, residual values of tangible fixed assets shall be subject to an annual reevaluation. Previously, the expected residual value was determined at the time of commencement of application of the asset and only under certain circumstances could this value be changed. The change is made in accordance with section 4 of the Danish Statutory Order no. 1849 of 15 December 2015, and it only has an effect as a change in accounting estimates. Therefore, it does not affect the equity.*

### **Generelt om indregning og måling**

#### ***Recognition and measurement in general***

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

*Income is recognised in the profit and loss account concurrently with its realisation, including the recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Likewise, all costs, these including depreciation, amortisation, writedown, provisions, and reversals which are due to changes in estimated amounts previously recognised in the profit and loss account are recognised in the profit and loss account.*

## **Anvendt regnskabspraksis** ***Accounting policies used***

---

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

*Assets are recognised in the balance sheet when the company is liable to achieve future, financial benefits and the value of the asset can be measured reliably.*

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

*Liabilities are recognised in the balance sheet when the company is liable to lose future, financial benefits 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

*At the first recognition, assets and liabilities are measured at cost. Later, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.*

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

*Certain fixed asset investments and liabilities are measured at amortised cost, by which method a fixed, effective interest is recognised during the useful life of the asset or the liability. Amortised cost is recognised as the original cost with deduction of any payments and additions/deductions of the accrued amortisation of the difference between cost and nominal amount. In this way capital losses and capital profits are spread over the useful life.*

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

*At recognition and measurement, such predictable losses and risks are taken into consideration, which may appear before the annual report is presented, and which concerns matters existing on the balance sheet date.*

## **Resultatopgørelsen**

### ***The profit and loss account***

#### **Bruttofortjeneste**

##### ***Gross profit***

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

*The gross profit comprises income from lease of property and external costs.*

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

##### ***Rental income from investment property***

## **Anvendt regnskabspraksis** ***Accounting policies used***

---

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

*Rental income comprises income from the lease of property and from charged joint costs, and it is recognised in the profit and loss account for the period relating to the lease payment.*

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

*Other external costs comprise costs for administration.*

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

#### ***Costs concerning investment properties***

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

*Costs concerning investment properties comprise operation costs, repair and maintenance costs, taxes, charges and other costs.*

### **Personaleomkostninger**

#### ***Staff costs***

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

*Staff costs include salaries and wages including holiday allowances, pensions and other costs for social security etc. for staff members. Staff costs are less public reimbursements.*

### **Af- og nedskrivninger**

#### ***Depreciation, amortisation and writedown***

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

*Depreciation, amortisation and writedown comprise depreciation, amortisation and writedown for the year and gains and losses on disposal of tangible fixed assets.*

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

#### ***Net financials***

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

*Net financials comprise interest, additions and reimbursements under the Danish tax prepayment scheme, etc. Financial income and expenses are recognised in the profit and loss account with the amounts that concerns the financial year.*

### **Skat af årets resultat**

#### ***Tax of the results for the year***

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

Årets skat, der 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.

*The tax for the year comprises the current tax for the year and the changes in deferred tax, and it is recognised in the profit and loss account with the share referring to the results for the year and directly in the equity with the share referring to entries directly on the equity.*

## Balancen

### *The balance sheet*

### Materielle anlægsaktiver

#### *Tangible fixed assets*

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

*Tangible fixed assets are measured at cost with deduction of accrued depreciation and writedown. Land is not depreciated.*

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

*The basis of depreciation is cost with deduction of any expected residual value after the end of the useful life of the asset. The amortisation period and the residual value are determined at the acquisition date and reassessed annually. If the residual value exceeds the book value, the amortisation discontinues.*

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

*If the amortisation period or the residual value is changed, the effect on amortisation will in the future be recognised as a change in the accounting estimates.*

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

*The cost comprises the acquisition cost and costs directly attached to the acquisition until the time when the asset is ready for use.*

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

*The cost of a total asset is divided into separate components. These components are depreciated separately, the useful lives of each individual components differing.*

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

*Depreciation takes place on a straight line basis and based on an evaluation of the expected useful life and the residual value of the individual assets:*

	Brugstid	Restværdi
	<i>Useful life</i>	<i>Residual value</i>
Bygninger		
<i>Buildings</i>	30-50 år / <i>years</i>	39.333 tkr.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

*Minor assets with an expected useful life of less than 1 year are recognised as costs in the profit and loss account in the year of acquisition.*

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

*Profit or loss deriving from the sales of tangible fixed assets is measured as the difference between the sales price reduced by the selling costs and the book value at the time of the sale. Profit or loss is recognised in the profit and loss account under depreciation.*

### Tilgodehavender

#### **Debtors**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

*Debtors are measured at amortised cost which usually corresponds to face value. In order to meet expected losses, writedown takes place at the net realisable value.*

### Periodeafgrænsningsposter

#### **Accrued income and deferred expenses**

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

*Accrued income and deferred expenses recognised under assets comprise incurred costs concerning the next financial year.*

### Selskabsskat og udskudt skat

#### **Corporate tax and deferred tax**

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

*Current tax receivable and tax liabilities are recognised in the balance sheet at the amount calculated on the basis of the expected taxable income for the year adjusted for tax on previous years' taxable income and prepaid taxes. Tax receivable and tax liabilities are set off to the extent that legal right of set-off exists and if the items are expected to be settled net or simultaneously.*

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

*Deferred tax is measured on the basis of all temporary differences in assets and liabilities with a balance sheet focus.*

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

*Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation on the balance sheet date and prevailing when the deferred tax is expected to be released as current tax.*

## Gældsforpligtelser

### *Liabilities*

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

*Financial liabilities related to borrowings are recognised at the received proceeds with the deduction of transaction costs incurred. In following periods, the financial liabilities are recognised at amortised cost, corresponding to the capitalised value by use of the effective interest. The difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the profit and loss account during the term of the loan.*

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

*Mortgage debt and bank debt are for instance measured at amortised cost. As to cash loans, this corresponds to the outstanding debt of the loan. For bond loans, the amortised cost corresponds to an outstanding debt calculated as the underlying cash value at the date of borrowing adjusted by amortisation of the market value adjustment on the date of the borrowing carried out over the repayment period.*



**Anvendt regnskabspraksis**  
*Accounting policies used*

---

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.  
*Other liabilities are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.*

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Profit and loss account 1 January - 31 December

Amounts concerning 2016: DKK.

Amounts concerning 2015: DKK in thousands.

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b> <b>Gross profit</b>	<b>4.092.018</b>	<b>4.102</b>
1 Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>	-20.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation and writedown relating to tangible fixed assets</i>	-889.160	-7.337
<b>Driftsresultat</b> <b>Operating profit</b>	<b>3.182.858</b>	<b>-3.235</b>
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	0	2
Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	-860.862	-914
<b>Resultat før skat</b> <b>Results before tax</b>	<b>2.321.996</b>	<b>-4.147</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on ordinary results</i>	-511.477	907
<b>Årets resultat</b> <b>Results for the year</b>	<b>1.810.519</b>	<b>-3.240</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b> <b>Proposed distribution of the results:</b>		
Overføres til overført resultat <i>Allocated to results brought forward</i>	1.810.519	0
Disponeret fra overført resultat <i>Allocated from results brought forward</i>	0	-3.240
<b>Disponeret i alt</b> <b>Distribution in total</b>	<b>1.810.519</b>	<b>-3.240</b>

**Balance 31. december**  
**Balance sheet 31 December**

---

Amounts concerning 2016: DKK.

Amounts concerning 2015: DKK in thousands.

<b>Aktiver</b> <b>Assets</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b> <b>Fixed assets</b>		
Grunde og bygninger <i>Land and property</i>	68.910.840	69.799
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Tangible fixed assets in total</i>	68.910.840	69.799
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <b>Fixed assets in total</b>	<b>68.910.840</b>	<b>69.799</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <b>Current assets</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade debtors</i>	4.156	0
Udskidte skatteaktiver <i>Deferred tax assets</i>	0	305
Andre tilgodehavender <i>Other debtors</i>	0	252
Periodeafgrænsningsposter <i>Accrued income and deferred expenses</i>	30.873	30
Tilgodehavender i alt <i>Debtors in total</i>	35.029	587
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <b>Current assets in total</b>	<b>35.029</b>	<b>587</b>
<b>Aktiver i alt</b> <b>Assets in total</b>	<b>68.945.869</b>	<b>70.386</b>

**Balance 31. december**  
**Balance sheet 31 December**

---

Amounts concerning 2016: DKK.

Amounts concerning 2015: DKK in thousands.

<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	500.000	500
Overført resultat <i>Results brought forward</i>	995.396	-815
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Equity in total</i>	<b>1.495.396</b>	<b>-315</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b> <i>Provisions</i>		
Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	86.517	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <i>Provisions in total</i>	<b>86.517</b>	<b>0</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b> <i>Liabilities</i>		
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	31.750.852	34.821
Anden gæld <i>Other debts</i>	27.534.000	27.534
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Long-term liabilities in total</i>	59.284.852	62.355

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

---

Amounts concerning 2016: DKK.

Amounts concerning 2015: DKK in thousands.

<b>Passiver</b>		
<i>Equity and liabilities</i>		
<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
2		
Gældsforpligtelser		
<i>Liabilities</i>	3.293.000	3.177
Gæld til pengeinstitutter		
<i>Bank debts</i>	631.688	1.578
Leverandører af varer og tjenesteydelser		
<i>Trade creditors</i>	67.122	24
Selskabsskat		
<i>Corporate tax</i>	120.164	83
Anden gæld		
<i>Other debts</i>	3.967.130	3.484
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.079.104	8.346
<i>Short-term liabilities in total</i>	8.079.104	8.346
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>67.363.956</b>	<b>70.701</b>
<i>Liabilities in total</i>	<b>67.363.956</b>	<b>70.701</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>68.945.869</b>	<b>70.386</b>
<i>Equity and liabilities in total</i>	<b>68.945.869</b>	<b>70.386</b>
3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<i>Mortgage and securities</i>		
4		
Eventualposter		
<i>Contingencies</i>		

## Noter Notes

Amounts concerning 2016: DKK.

Amounts concerning 2015: DKK in thousands.

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
<b>Staff costs</b>		
Lønninger og gager		
<i>Salaries and wages</i>	20.000	0
	<b>20.000</b>	<b>0</b>

## 2. Gældsforpligtelser Liabilities

	Afdrag første år <i>Instalments first year</i> kr.	Restgæld efter 5 år <i>Outstanding debt after 5 years</i> kr.	Gæld i alt 31/12 2016 <i>Debt in total 31 Dec 2016</i> kr.	Gæld i alt 31/12 2015 <i>Debt in total 31 Dec 2015</i> t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter				
<i>Mortgage debt</i>	3.293.000	18.465.406	35.043.852	37.999
	<b>3.293.000</b>	<b>18.465.406</b>	<b>35.043.852</b>	<b>37.999</b>

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Mortgage and securities

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 35.392 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 68.911 t.kr.

*As security for mortgage debts, DKK 35,392, mortgage has been granted on land and buildings representing a book value of DKK 68,911 at 31 December 2016*

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.385 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ejendommen, Kaserne Allé 1, Ringsted, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 20.427 t.kr.

*The company has issued owner's mortgage at a total amount of DKK 5,385 as security for bank debts. The owner's mortgage provides mortgage on the estate, Kaserne Allé 1, Ringsted, the book value of which was DKK 20.4m as at 31 December 2016.*

## **Noter**

### **Notes**

---

*Amounts concerning 2016: DKK.*

*Amounts concerning 2015: DKK in thousands.*

#### **3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)** *Mortgage and securities (continued)*

#### **4. Eventualposter** *Contingencies*

##### **Eventualforpligtelser** *Contingent liabilities*

Der er ingen eventualforpligtelser mv.

*There are no contingencies etc.*