KMG 29 ApS

Newsec Datea A/S
Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr./CVR no. 35 65 13 22

Årsrapport 2017

Annual report 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018
Approved at the Company's annual general meeting on 31 May 2018

Dirigent:
Chairman:

.....
Kristina Hvitved

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.
The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.

Building a better working world

Indhold
Contents

Ledelsespåtegning 2
Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3
Independent auditor's report

Ledelsesberetning 7
Management's review

Årsregnskab 1. januar - 31. december 8
Financial statements 1 January - 31 December

- Resultatopgørelse 8
  Income statement
- Balance 9
  Balance sheet
- Egenkapitalopgørelse 11
  Statement of changes in equity
- Noter 12
  Notes to the financial statements

Ledelsespåtegning
Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KMG 29 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of KMG 29 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Kgs. Lyngby, den 31. maj 2018
Kgs. Lyngby, 31 May 2018
Direktion:/Executive Board:

James Iain Robson direktør	Niklas Benjamin Winther Kejlskov direktør	Kristina Hvitved direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

Til kapitalejerne i KMG 29 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KMG 29 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

To the shareholders of KMG 29 ApS

Opinion

We have audited the financial statements of KMG 29 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2017, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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

Independence

We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these rules and requirements.

Management's responsibilities for the financial statements

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance as to whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the financial statements.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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

Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

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

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

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

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

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

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

København, den 31. maj 2018
Copenhagen, 31 May 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-nr./MNE no.: mne24830

Ledelsesberetning
Management's review

Oplysninger om selskabet
Company details

Navn/Name	KMG 29 ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	Newsec Datea A/S Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby
CVR-nr./CVR no.	35 65 13 22
Stiftet/Established	27. januar 2014/27 January 2014
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Direktion/Executive Board	James Iain Robson, Direktør Niklas Benjamin Winther Kejlskov, Direktør Kristina Hvitved, Direktør
Revision/Auditors	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning
Management commentary

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at eje og administrere ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 35.765.220 kr. mod et underskud på 19.779 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 64.116.093 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Business review

The company is primarily engaged in investment in real estate and related activities.

Financial review

The income statement for 2017 shows a profit of DKK 35,765,220 against a loss of DKK 19,779 last year, and the balance sheet at 31 December 2017 shows equity of DKK 64,116,093. Management considers the Company's financial performance in the year satisfactory.

Events after the balance sheet date

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse
Income statement

Note Note	DKK	2017	2016
	Bruttofortjeneste/bruttotab Gross margin	3.649.442	-293.798
2	Personaleomkostninger Staff costs	0	-126.000
	Andre driftsomkostninger Other operating expenses	-1.093.620	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer Operating profit/loss before fair value adjustments	2.555.822	-419.798
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustment of investment property	44.854.418	1.894.854
	Resultat før finansielle poster Profit before net financials	47.410.240	1.475.056
	Finansielle indtægter Financial income	2.735	2.868
3	Finansielle omkostninger Financial expenses	-1.560.127	-1.502.147
	Resultat før skat Profit/loss before tax	45.852.848	-24.223
4	Skat af årets resultat Tax for the year	-10.087.628	4.444
	Årets resultat Profit/loss for the year	35.765.220	-19.779

Forslag til resultatdisponering Recommended appropriation of profit/loss		
Overført resultat Retained earnings/accumulated loss	35.765.220	-19.779
	35.765.220	-19.779

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Balance
Balance sheet

Note Note	DKK	2017	2016
	AKTIVER ASSETS		
	Anlægsaktiver Fixed assets		
5	Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment		
6	Investeringsejendomme Investment property	147.000.000	99.100.000
		147.000.000	99.100.000
	Anlægsaktiver i alt Total fixed assets	147.000.000	99.100.000
	Omsætningsaktiver Non-fixed assets		
	Tilgodehavender Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables	82.493	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	2.388.502	246.308
	Tilgodehavende selskabsskat Corporation tax receivable	106.010	318.603
	Andre tilgodehavender Other receivables	341.848	2.391.821
	Periodeafgrænsningsposter Prepayments	181.941	0
		3.100.794	2.956.732
	Likvide beholdninger Cash	2.578.083	354.913
	Omsætningsaktiver i alt Total non-fixed assets	5.678.877	3.311.645
	AKTIVER I ALT TOTAL ASSETS	152.678.877	102.411.645

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Balance
Balance sheet

Note Note	DKK	2017	2016
	PASSIVER EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital Equity		
	Aktiekapital Share capital	196.078	100.000
	Overført resultat Retained earnings	63.920.015	22.750.842
	Egenkapital i alt Total equity	64.116.093	22.850.842
	Hensatte forpligtelser Provisions		
	Udskudt skat Deferred tax	15.383.174	5.144.664
	Hensatte forpligtelser i alt Total provisions	15.383.174	5.144.664
	Gældsforpligtelser Liabilities other than provisions		
7	Langfristede gældsforpligtelser Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	58.167.679	36.351.705
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	8.579.012	0
		66.746.691	36.351.705
	Kortfristede gældsforpligtelser Current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	0	29.948.905
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	22.362	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	2.069.566	0
	Deposita Deposits	230.061	0
	Anden gæld Other payables	4.110.930	8.115.529
		6.432.919	38.064.434
	Gældsforpligtelser i alt Total liabilities other than provisions	73.179.610	74.416.139
	PASSIVER I ALT TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	152.678.877	102.411.645

1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.

9 Sikkerhedsstillelser
Collateral

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse
Statement of changes in equity

DKK	Aktiekapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2016 Equity at 1 January 2016	100.000	5.049.514	5.149.514
Regulering af egenkapital som følge af praksisændringer Adjustment of equity through changes in accounting policies	0	17.721.107	17.721.107
Korrigeret egenkapital 1. januar 2016 Adjusted equity at 1 January 2016	100.000	22.770.621	22.870.621
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	-19.779	-19.779
Egenkapital 1. januar 2017 Equity at 1 January 2017	100.000	22.750.842	22.850.842
Kapitalforhøjelse Capital increase	96.078	5.403.953	5.500.031
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	35.765.220	35.765.220
Egenkapital 31. december 2017 Equity at 31 December 2017	196.078	63.920.015	64.116.093

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Noter
Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Årsrapporten for KMG 29 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

The annual report of KMG 29 ApS for 2017 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet og målt til kostpris. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af henholdsvis resultat før skat på 44.854 t.kr. og årets resultat på 34.986 t.kr. for 2017. I 2016 er resultat før skat ændret med 2.517 t.kr. og årets resultat med 1.963 t.kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2017 er samlet forøget med 54.670 t.kr., hvoraf 34.986 t.kr. vedrører 2017, 1.963 t.kr. vedrører 2016, og 17.721 t.kr. vedrører regulering af egenkapitalen primo 2016. Den udskudte skat er i 2017 forøget med 9.868 t.kr., 554 t.kr. i 2016 og 4.998 t.kr. primo 2016. Ændringen har ikke haft nogen betydning for den aktuelle skat.

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

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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

Changes in accounting policies

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

The investment property is measured at fair value. Previously, they were recognised and measured at cost. The change has positively affected the Company's pre-tax profit/loss by DKK 44,854 thousand and the profit/loss for the year by DKK 31,866 thousand. In 2016, profit/loss before tax was adjusted by DKK 2,517 thousand, and profit/loss for the year has been adjusted by DKK 1,963 thousand. At 31 December 2017, equity has in total increased by DKK 54,670 thousand, of which DKK 34.986 thousand relates to 2017, DKK 1,963 thousand to 2016, and DKK 17,721 thousand relates to the adjust-ment of equity at the beginning of 2016. Deferred tax is in 2017 increased by DKK 9,868 thousand, by DKK 554 thousand in 2016 and DKK 4,998 thousand at the beginning of 2016. The change has not had any impact on current tax.

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

Comparatives have been restated to reflect the policy change.

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

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Reporting currency

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Noter
Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Foreign currency translation

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the transaction date. Foreign exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Receivables and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the balance sheet date. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the most recent financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Investeringsejendomme

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

Investment property

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at eje og administrere ejendomme.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste/bruttotab

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

Income statement

Revenue

The company is primarily engaged in investment in real estate and related activities.

Revenue is measured at the fair value of the agreed consideration excluding VAT and taxes charged on behalf of third parties. All discounts and rebates granted are recognised in revenue.

Gross margin

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Noter
Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to administration etc.

Personaleomkostninger

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

Staff costs

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Financial income and expenses

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

Skat

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

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

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

Tax

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

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Noter
Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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

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

Likvider

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

Balance sheet

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

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

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

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

Cash

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Noter
Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarerings-tidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egen-kapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkom-ster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorientere-de gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig vær-di af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle ved-rørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberetti-get goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaf-felsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfæl-de, hvor opgørelse af skatteværdien kan foreta-ges efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Equity

Proposed dividends

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "Equity".

Income taxes

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

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Noter
Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Liabilities

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

Other liabilities are measured at net realisable value.

DKK	2017	2016
2 Personaleomkostninger		
Staff costs		
Lønninger	0	126.000
Wages/salaries		
	0	126.000

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

DKK	2017	2016
3 Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Andre finansielle omkostninger	1.560.127	1.502.147
Other financial expenses		
	1.560.127	1.502.147
4 Skat af årets resultat		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-150.882	-558.131
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	10.238.510	553.687
Deferred tax adjustments in the year		
	10.087.628	-4.444

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Noter
Notes to the financial statements

5 Materielle anlægsaktiver
Property, plant and equipment

DKK	Investerings-ejendomme Investment property
Kostpris 1. januar 2017 Cost at 1 January 2017	75.030.649
Tilgange Additions	2.990.664
Afgange Disposals	0
Kostpris 31. december 2017 Cost at 31 December 2017	78.021.313
Opskrivninger 1. januar 2017 Revaluations at 1 January 2017	24.069.351
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	44.909.336
Opskrivninger 31. december 2017 Revaluations at 31 December 2017	68.978.687
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017 Impairment losses and depreciation at 1 January 2017	0
Afskrivninger Depreciation	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2017 Impairment losses and depreciation at 31 December 2017	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 Carrying amount at 31 December 2017	147.000.000

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

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

6 Investeringsejendomme
Investment property

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

The Company Group invests in rental property. Investment property is recognised at fair value with value adjustment over the income statement, see the provisions in section 38 of the Danish Financial Statements Act.

Opgørelse af dagsværdi

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

Fair value estimation

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Noter
Notes to the financial statements

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 3,09 % for 2017 mod 3,0 % for 2016.

Den store forskel i værdiansættelser skyldets at ejendommen er istandsat i 2016, hvorefter det har været muligt at opkræve betydelig mere leje fra 2017 og frem. Lejeindtægten i 2016 var ikke korrigeret tilstrækkeligt til at afspejle denne tilvækst i lejeindtægter fra 2017.

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumption is the average yield requirement 3.09% for 2017 against 3.0% for 2016.

The difference in valuations is due to the property being renovated in 2016, after which it has been possible to charge significantly more rent from 2017 and onwards. Rental income in 2016 was not corrected sufficiently to reflect this increase in rental income from 2017.

7 Langfristede gældsforpligtelser
Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 66.746.691 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, DKK 66,746,691 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.

Andre eventualforpligtelser
Other contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden KMG 1 ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2017 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

The Company is jointly taxed with its parent, KMG 1 ApS, which acts as management company, and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes for the income year 2017 onwards as well as withholding taxes on interest, royalties and dividends.

9 Sikkerhedsstillelser
Collateral

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitut er stillet pant i virksomhedens ejendom for en værdi af 58.255.000 kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af ejendommen, hvori der er stillet pant, udgør 147.000.000 kr.

As security for the Company's mortgage debt, the Company has provided or other collateral in its investment property for at total amount of DKK 58,255,000. The total carrying amount of the investment property is DKK 147,000,000.