

---

# **Ejendomsselskabet Enghave Brygge ApS**

Jærgersborg Alle 1A, DK-2920 Charlottenlund

## **Årsrapport for 2017**

*Annual Report for 2017*

---

CVR-nr. 36 40 84 99

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/5 2018

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 29/5 2018*

Kim Lautrup  
Dirigent  
*Chairman*



# **Indholdsfortegnelse**

## **Contents**

	Side <u>Page</u>
<b>Påtegninger</b> <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	6
<b>Årsregnskab</b> <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	7
Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	8
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of Changes in Equity</i>	10
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	11

*Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.*

## **Ledelsespåtegning**

### ***Management's Statement***

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Ejendomsselskabet Enghave Brygge ApS for the financial year 1 January - 31 December 2017.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2017 of the Company and of the results of the Company operations for 2017.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

Gentofte, den 29. maj 2018  
*Gentofte, 29 May 2018*

#### **Direktion**

##### ***Executive Board***

Kim Lautrup

#### **Bestyrelse**

##### ***Board of Directors***

Kim Lautrup  
formand  
*Chairman*

Rasmus Nørgaard

Per Antonik Jørgensen

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

## ***Independent Auditor's Report***

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Enghave  
Brygge ApS

### **Konklusion**

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Enghave Brygge ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### **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 regnskabet". 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.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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 regnskab uden væ-

To the Shareholder of Ejendomsselskabet Enghave  
Brygge ApS

### **Opinion**

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.

We have audited the Financial Statements of Ejendomsselskabet Enghave Brygge ApS for the financial year 1 January - 31 December 2017, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

### **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.

### **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

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

## *Independent Auditor's Report*

sentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### **Auditor's 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 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

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

## ***Independent Auditor's Report***

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 til-sidesættelse af intern kontrol.

- 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 oplysnin- ger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysnin- ger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revi-sionsbevis, der er opnået frem til datoén for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længe-re kan fortsætte driften.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit proce-dures 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 poli-cies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Manage-ment's use of the going concern basis of accoun-ting 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 uncer-tainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclo-sures 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.

not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, in-tentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

## ***Independent Auditor's Report***

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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 Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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

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.

Hellerup, den 29. maj 2018

*Hellerup, 29 May 2018*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jacob F Christiansen  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne18628

Thomas Wraae Holm  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne30141

# Selskabsoplysninger

## *Company Information*

### **Selskabet** *The Company*

Ejendomsselskabet Enghave Brygge ApS  
Jægersborg Alle 1A  
DK-2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 36 40 84 99  
CVR No:  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
*Financial period: 1 January - 31 December*  
Stiftet: 13. oktober 2014  
*Incorporated: 13 October 2014*  
Regnskabsår: 4. regnskabsår  
*Financial year: 4th financial year*  
Hjemstedskommune: Gentofte  
*Municipality of reg. office: Gentofte*

### **Bestyrelse** *Board of Directors*

Kim Lautrup, formand (*Chairman*)  
Rasmus Nørgaard  
Per Antonik Jørgensen

### **Direktion** *Executive Board*

Kim Lautrup

### **Revision** *Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

### **Pengeinstitut** *Bankers*

Danske Bank  
Lersø Parkallé 100  
DK-2100 København Ø

## **Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

***Income Statement 1 January - 31 December***

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttotab</b> <i>Gross profit/loss</i>		<b>-116.375</b>	<b>2.641.725</b>
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>-116.375</b>	<b>2.641.725</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	2	21.088	-576.356
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-95.287</b>	<b>2.065.369</b>

## **Resultatdisponering**

***Distribution of profit***

### **Forslag til resultatdisponering**

***Proposed distribution of profit***

Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-95.287	2.065.369
	<b>-95.287</b>	<b>2.065.369</b>

# **Balance 31. december**

**Balance Sheet 31 December**

## **Aktiver**

**Assets**

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Varebeholdninger</b> <i>Inventories</i>	3	<b>235.366.354</b>	<b>107.627.904</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		17.524.352	16.331.768
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		6.515.334	499.247
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>24.039.686</b>	<b>16.831.015</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>24.458.619</b>	<b>1.256.051</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>283.864.659</b>	<b>125.714.970</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>283.864.659</b>	<b>125.714.970</b>

# **Balance 31. december**

## **Balance Sheet 31 December**

### **Passiver**

#### **Liabilities and equity**

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		60.000	60.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		15.887	111.173
<b>Egenkapital</b>		<b>75.887</b>	<b>171.173</b>
<b>Equity</b>			
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		2.347.818	628.480
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.347.818</b>	<b>628.480</b>
<i>Provisions</i>			
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		117.004.255	0
Modtagne forudbetaling fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		2.850.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		16.616.599	12.948.427
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse <i>Payables to owners and Management</i>		138.375.625	110.758.423
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>274.846.479</b>	<b>123.706.850</b>
<i>Long-term debt</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		6.594.475	1.208.467
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.594.475</b>	<b>1.208.467</b>
<i>Short-term debt</i>			
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>281.440.954</b>	<b>124.915.317</b>
<i>Debt</i>			
<b>Passiver</b>		<b>283.864.659</b>	<b>125.714.970</b>
<b>Liabilities and equity</b>			
Væsentligste aktiviteter <i>Key activities</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	5		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	6		

## Egenkapitalopgørelse

*Statement of Changes in Equity*

	Selskabskapital <i>Share capital</i> DKK	Overført resultat <i>Retained earnings</i> DKK	I alt <i>Total</i> DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	60.000	111.174	171.174
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-95.287	-95.287
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>60.000</b>	<b>15.887</b>	<b>75.887</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Væsentligste aktiviteter

*Key activities*

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsudvikling, herunder gennemførelse af byggeri med henblik på salg til tredjemand.

*The purpose of the Company is to conduct activities with project development such as construction projects with intention of sales to third parties.*

	2017 DKK	2016 DKK
<b>2 Skat af årets resultat</b> <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	0	0
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	-21.088	581.180
Regulering af skat vedrørende tidligere år <i>Adjustment of tax concerning previous years</i>	0	-4.824
	<b>-21.088</b>	<b>576.356</b>

### 3 Varebeholdninger

*Inventories*

Varer under fremstilling <i>Work in progress</i>	235.366.354	107.627.904
	<b>235.366.354</b>	<b>107.627.904</b>

Aktiverede renter og finansielle omkostninger i varebeholdningen udgør DKK 48.596.053. heraf vedrører DKK 32.774.808 aktiverede renter i året.

*Capitalised interest costs and other financial costs in Inventories amount to DKK 48,596,053. of which DKK 32,774,808 capitalized interest rates related to this year.*

### 4 Langfristede gældsforspligtelser

*Long-term debt*

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforspligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforspligtelser.

*Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.*

Gældsforspligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*The debt falls due for payment as specified below:*

# Noter til årsregnskabet

## *Notes to the Financial Statements*

	2017 DKK	2016 DKK
<b>Kreditinstitutter</b> <i>Credit institutions</i>		
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	117.004.255	0
Langfristet del <i>Long-term part</i>	117.004.255	0
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	0	0
	<b>117.004.255</b>	<b>0</b>
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b> <i>Prepayments received from customers</i>		
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	2.850.000	0
Langfristet del <i>Long-term part</i>	2.850.000	0
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	0	0
	<b>2.850.000</b>	<b>0</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b> <i>Payables to group enterprises</i>		
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	16.616.599	12.948.427
Langfristet del <i>Long-term part</i>	16.616.599	12.948.427
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	0	0
	<b>16.616.599</b>	<b>12.948.427</b>
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b> <i>Payables to owners and Management</i>		
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	138.375.625	110.758.423
Langfristet del <i>Long-term part</i>	138.375.625	110.758.423
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	0	0
	<b>138.375.625</b>	<b>110.758.423</b>

# **Noter til årsregnskabet**

## **Notes to the Financial Statements**

### **5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser**

***Contingent assets, liabilities and other financial obligations***

#### **Eventualforpligtelser**

***Contingent liabilities***

Der er stillet anden pant for DKK 36.180.000, der giver pant i varebeholdninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af: 235.366.354 107.627.904  
*Other mortgage deeds registered to the mortgagor totalling DKK 36,180,000,  
providing security on inventory at a total carrying amount of:*

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskatt. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Gribskov Development ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

*The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the Group's jointly taxed income as well as for Danish withholding taxes through dividend tax and tax on unearned income. The total amount of tax payables is included in the Annual Report of the Gribskov Development ApS that is the administration Company in relation to the joint taxation.*

Selskabet hæfter solidarisk med de udspaltede selskaber for de forpligtelser, der bestod på tidspunktet for spaltningen, i alt DKK 225.272.635.

*The Company is jointly and severally liable together with the de-merged companies for liabilities existing on the date of the demerger, a total of DKK 225,272,635.*

# **Noter til årsregnskabet**

## **Notes to the Financial Statements**

### **6 Anvendt regnskabspraksis**

#### **Accounting Policies**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Enghave Brygge ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

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

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

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

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

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

The Annual Report of Ejendomsselskabet Enghave Brygge ApS for 2017 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2017 are presented in DKK.

#### **Recognition and measurement**

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset 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 out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

# **Noter til årsregnskabet**

## **Notes to the Financial Statements**

### **6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

**Accounting Policies (continued)**

#### **Omregning af fremmed valuta**

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

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kurset på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedag-en, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kurset på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Translation policies**

Danish kroner is used as the presentation currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

## **Income Statement**

#### **Revenue**

Revenue from the sale of goods is recognised when the risks and rewards relating to the goods sold have been transferred to the purchaser, the revenue can be measured reliably and it is probable that the economic benefits relating to the sale will flow to the Company.

Revenue is measured at the consideration received and is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

# **Noter til årsregnskabet**

## **Notes to the Financial Statements**

### **6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

**Accounting Policies (continued)**

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

#### **Bruttofortjeneste**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skatpligtige indkomster.

## **Balancen**

#### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris for de specifikke enheder som indgår og nedskrives til nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisationsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for byggematerialer omfatter købspris med

#### **Other external expenses**

Other external expenses comprise expenses for administration.

#### **Gross profit/loss**

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, revenue has not been disclosed in the Annual Report.

#### **Tax on profit/loss for the year**

Tax for the year consists of current tax for the year and changes in deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

The Company is jointly taxed with Danish group companies. The tax effect of the joint taxation is allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

## **Balance Sheet**

#### **Inventories**

Inventories are measured to cost price for the specific units that it includes and impairment to net realisable value.

The net realisable value of inventories is calculated at the amount expected to be generated by sale of the inventories in the process of normal operations with deduction of selling expenses. The net realisable value is determined allowing for marketability, obsolescence and development in expected selling price.

The cost of construction materials equals landed

# **Noter til årsregnskabet**

## **Notes to the Financial Statements**

### **6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

**Accounting Policies (continued)**

tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af projektejendomme indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foresår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultat-

cost.

Interest expenses on loans raised directly for financing the project development are recognised in cost over the period of construction. All indirectly attributable borrowing expenses are recognised in the income statement.

#### **Receivables**

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for estimated bad debts are made.

#### **Equity**

##### **Dividend**

Dividend distribution proposed by Management for the year is disclosed as a separate equity item.

#### **Deferred tax assets and liabilities**

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax

# **Noter til årsregnskabet**

## **Notes to the Financial Statements**

### **6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

**Accounting Policies (continued)**

opgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapita- len.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kost pris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

rates are recognised in the income statement or in equity if the deferred tax relates to items recognised in equity.

#### **Financial debts**

Debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.