

---

# ***Kraken Ejendom A/S***

H.C. Andersens Boulevard 5, 2. th., DK-1553  
København V

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2016**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2016*

---

CVR-nr. 36 45 34 35

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2017

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 31/5 2017*

Per Bergmann  
Dirigent  
*Chairman*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

#### ***Management's Statement and Auditor's Report***

Ledelsespåtegning 1  
*Management's Statement*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3  
*Independent Auditor's Report*

### **Selskabsoplysninger**

#### ***Company Information***

Selskabsoplysninger 8  
*Company Information*

Ledelsesberetning 9  
*Management's Review*

### **Årsregnskab**

#### ***Financial Statements***

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016 10  
*Income Statement 1 January - 31 December 2016*

Balance 31. december 11  
*Balance Sheet 31 December*

Noter til årsregnskabet 14  
*Notes to the Financial Statements*

## **Ledelsespåtegning**

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

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Kraken Ejendom A/S.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Kraken Ejendom A/S for the financial year 1 January - 31 December 2016.

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 2016 of the Company and of the results of the Company operations for 2016.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

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

# **Ledelsespåtegning**

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

København, den 31. maj 2017  
*Copenhagen, 31 May 2017*

### **Direktion**

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

Per Bergmann  
direktør  
*Executive Officer*

### **Bestyrelse**

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

Troels Askerud  
formand  
*Chairman*

Sigthor Juliusson

Torben Kaaber

Tonny Anker-Svendsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.  
*The Annual General Meeting has decided that the Financial Statements for next year are not to be subject to any audit.*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

Til kapitalejerne i Kraken Ejendom A/S

### **Konklusion**

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Kraken Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

To the Shareholders of Kraken Ejendom A/S

### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Kraken Ejendom A/S for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise income statement, balance sheet 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.

### **Statement on Management's Review**

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

### **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 væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes beviselser 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.

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

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

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

### **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.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

### **Revisors ansvar for revisionen af 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. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

### **Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements**

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

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional 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 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 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 længe kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning** *Independent Auditor's Report*

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

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

Hellerup, den 31. maj 2017

*Hellerup, 31 May 2017*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Hans Jørgen Andersen

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

# Selskabsoplysninger

## Company Information

**Selskabet**  
*The Company*

Kraken Ejendom A/S  
H.C. Andersens Boulevard 5, 2. th.  
DK-1553 København V

Telefon: + 45 33338393  
*Telephone:*  
E-mail: kp@advokatcarlh.dk  
*E-mail:*

CVR-nr.: 36 45 34 35  
*CVR No:*  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
*Financial period: 1 January - 31 December*  
Stiftet: 22. november 2014  
*Incorporated: 22 November 2014*  
Regnskabsår: 2. regnskabsår  
*Financial year: 2nd financial year*  
Hjemstedskommune: København  
*Municipality of reg. office: Copenhagen*

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Troels Askerud, formand (*Chairman*)  
Sigthor Juliusson  
Torben Kaaber  
Tonny Anker-Svendsen

**Direktion**  
*Executive Board*

Per Bergmann

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## *Management's Review*

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i fast ejendom og hermed beslægtede aktiviteter.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 81.008, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 1.086.714.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Key activities**

The company's main purpose is to own property and similar activities.

### **Development in the year**

The income statement of the Company for 2016 shows a profit of DKK 81,008, and at 31 December 2016 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 1,086,714.

### **Subsequent events**

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

### Income Statement 1 January - 31 December 2016

	Note	2016 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		<b>486.283</b>	<b>423.716</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of investment assets</i>	1	0	47.094
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		<b>486.283</b>	<b>470.810</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	9.857	0
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-392.299	-463.495
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>103.841</b>	<b>7.315</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	-22.833	-1.609
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>81.008</b>	<b>5.706</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		81.008	5.706
		<b>81.008</b>	<b>5.706</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	5	13.785.057	13.785.057
Materielle anlægsaktiver under udførelse <i>Property, plant and equipment in progress</i>	6	93.750	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>		<b>13.878.807</b>	<b>13.785.057</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>13.878.807</b>	<b>13.785.057</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		22.609	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		126.261	2.064
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>148.870</b>	<b>2.064</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>491.972</b>	<b>367.547</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>640.842</b>	<b>369.611</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>14.519.649</b>	<b>14.154.668</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		1.000.000	1.000.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		86.714	5.706
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>	7	<b>1.086.714</b>	<b>1.005.706</b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		0	1.609
Andre hensættelser <i>Other provisions</i>	8	227.594	267.908
<b>Hensatte forpligtelser</b> <b>Provisions</b>		<b>227.594</b>	<b>269.517</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		8.360.709	8.439.447
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse <i>Payables to owners and Management</i>		4.446.000	4.116.667
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	9	<b>12.806.709</b>	<b>12.556.114</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	9	71.240	70.886
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		83.499	83.499
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		59.518	2.244
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		24.442	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	10	159.933	166.702
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Short-term debt</i>		<b>398.632</b>	<b>323.331</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Debt</i>		<b>13.205.341</b>	<b>12.879.445</b>
<b>Passiver</b> <i>Liabilities and equity</i>		<b>14.519.649</b>	<b>14.154.668</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	11		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	12		

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2016 DKK	2014/15 DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver</b> <i>Value adjustments of investment assets</i>		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of financial liabilities</i>	0	47.094
	<b>0</b>	<b>47.094</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b> <i>Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	9.857	0
	<b>9.857</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b> <i>Financial expenses</i>		
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	392.299	463.495
	<b>392.299</b>	<b>463.495</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b> <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	24.442	0
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	-1.609	1.609
	<b>22.833</b>	<b>1.609</b>



## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

*Assets measured at fair value*

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar 2016 <i>Cost at 1 January 2016</i>	13.785.057
Kostpris 31. december 2016 <i>Cost at 31 December 2016</i>	<u>13.785.057</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b> <i>Carrying amount at 31 December 2016</i>	<b><u>13.785.057</u></b>

#### 6 Materielle anlægsaktiver

*Property, plant and equipment*

	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse <i>Property, plant and equipment in progress</i> DKK
Kostpris 1. januar 2016 <i>Cost at 1 January 2016</i>	0
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	93.750
Kostpris 31. december 2016 <i>Cost at 31 December 2016</i>	<u>93.750</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b> <i>Carrying amount at 31 December 2016</i>	<b><u>93.750</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 7 Egenkapital

##### Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2016 <i>Equity at 1 January 2016</i>	1.000.000	5.706	1.005.706
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	81.008	81.008
<b>Egenkapital 31. december 2016</b> <i>Equity at 31 December 2016</i>	<b>1.000.000</b>	<b>86.714</b>	<b>1.086.714</b>

Selskabskapitalen består af 1.000.000 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.  
*The share capital consists of 1,000,000 shares of a nominal value of DKK 1. No shares carry any special rights.*

#### 8 Andre hensættelser

##### Other provisions

	2016	2015
	DKK	DKK
Hensættelse i overensstemmelse med lejelovens § 22 <i>Provisions relating to the Danish Rent Act § 22</i>	227.594	267.908
	<b>227.594</b>	<b>267.908</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

#### Long-term debt

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

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

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

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b>Mortgage loans</b>		
Efter 5 år	8.074.557	8.153.772
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	286.152	285.675
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	8.360.709	8.439.447
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	71.240	70.886
<i>Within 1 year</i>		
	<b>8.431.949</b>	<b>8.510.333</b>
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
<b>Payables to owners and Management</b>		
Mellem 1 og 5 år	4.446.000	4.116.667
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	4.446.000	4.116.667
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	<b>4.446.000</b>	<b>4.116.667</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>10 Anden gæld</b>		
<i>Other payables</i>		
Deposita	159.933	159.933
<i>Deposit</i>		
Skyldig vand og varme	0	6.769
<i>Heat and water</i>		
	<b>159.933</b>	<b>166.702</b>
<b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
<i>Charges and security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
<i>The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:</i>		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	13.785.057	13.785.057
<i>Land and buildings with a carrying amount of</i>		

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 12 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for Kraken Ejendom A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

#### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2016. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Ændringen har ingen væsentlighed effekt på selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31 december 2016.

Øvrige regnskabspraksis er uændret.

The Annual Report of Kraken Ejendom A/S for 2016 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 Financial Statements for 2016 are presented in DKK.

#### Changes in accounting policies

The Company has changed its accounting policies due to a change in law no. 738 of 1 June 2015 (change in The Danish Financial Statement Act). Debt relating to investment properties, has previously been measured at fair value, but shall be measured at amortized cost, due to the change. The company has utilized the relaxation order and used the latest recognition of fair value as an expression of the cost price as of 31 December 2015. Subsequent measures are recognized at amortized cost. Consequently, the comparative figures have not been changed.

The change has no material effect on the financial position of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2016.

The other accounting policies applied remain unchanged from last year.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### 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.

#### Omregning af fremmed valuta

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

#### 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.

#### Translation policies

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.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

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

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Fixed assets acquired in foreign currencies are measured at the transaction date rates.

## Income Statement

### Revenue

Rental income is recognised on a straight line-basis over the term of the lease.

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

### Other external expenses

Other external expenses comprise indirect production costs and expenses for premises, sales and distribution as well as office expenses, etc.

### Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

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

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

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

#### 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.

## Balance Sheet

### Investment properties and other property, plant and equipment

#### *Investment properties*

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtje-ning kapitaliseres med en individuelt fastsat afkast-procent.

Afkastprocenten er fastsat til 4 %.

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

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

#### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkost-ninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids-punkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid.

At 31 December 2016, the fair value of investment properties has been determined using a return-based valuation model. The calculations are based on the budget for next year adjusted for fluctuations characterised by being one-off events. These normal earnings are capitalised at an individually determined rate of return.

The rate of return is set at 4 %.

The fair value reflects the price at which the property may be traded between informed and willing parties on an arm's-length basis at the balance sheet date. Determination of fair value implies material accounting estimates.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material.

#### **Other property, plant and equipment**

Other property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and less any accumulated impairment losses.

Cost comprises the cost of acquisition and expenses directly related to the acquisition up until the time when the asset is ready for use.

Depreciation based on cost reduced by any residual value is calculated on a straight-line basis over the expected useful lives of the assets.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Depreciation period and residual value are re-assessed annually.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

#### Impairment of fixed assets

The carrying amounts of intangible assets and property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

#### Tilgodehavender

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

#### Receivables

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

#### Egenkapital

##### Udbytte

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

#### Equity

##### Dividend

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

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balance-dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

#### Provisions

Provisions are recognised when - in consequence of an event occurred before or on the balance sheet date - the Company has a legal or constructive obligation and it is probable that economic benefits must be given up to settle the obligation.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### 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 resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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

#### Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

#### Financial debts

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

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