

---

# ***Udviklingselskabet Enghave Brygge ApS***

Jægersborg Allé 1 A, DK-2920 Charlottenlund

## **Årsrapport for 2017**

*Annual Report for 2017*

---

CVR-nr. 37 10 45 66

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*



**pwc**

# 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 2017 <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 Udviklingsselskabet 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.

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

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

Kim Lautrup

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

Kim Lautrup  
formand  
*Chairman*

Rasmus Nørgaard

Per Antonik Jørgensen

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Udviklingsselskabet 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

Til kapitalejerne i Udviklingselskabet 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 Udviklingselskabet Enghave Brygge ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskab").

### **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.

To the Shareholders of Udviklingselskabet  
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 Udviklingselskabet 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

### **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 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.

### **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.

### **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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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

- 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.
- 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.

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.
- 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 disclo-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

sion. 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 notoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

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

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.

- 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.

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.

Thomas Wraae Holm

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

mne30141

# Selskabsoplysninger

## Company Information

**Selskabet**  
*The Company*

Udviklingselskabet Enghave Brygge ApS  
Jægersborg Allé 1 A  
DK-2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 37 10 45 66  
*CVR No:*  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
*Financial period: 1 January - 31 December*  
Stiftet: 23. september 2015  
*Incorporated: 23 September 2015*  
Regnskabsår: 2. regnskabsår  
*Financial year: 2nd 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>-190.601</b>	<b>-1.689.368</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<b>-190.601</b>	<b>-1.689.368</b>
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	3	2.646.059	987.880
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	4	-2.551.962	-9.069.001
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>-96.504</b>	<b>-9.770.489</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	21.231	1.896.034
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-75.273</b>	<b>-7.874.455</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-75.273	-7.874.455
		<b>-75.273</b>	<b>-7.874.455</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	6	8.873.136	8.823.136
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> <i>Fixed asset investments</i>		<b>8.873.136</b>	<b>8.823.136</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>8.873.136</b>	<b>8.823.136</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		25.250.792	26.501.142
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>		763.263	1.896.034
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>26.014.055</b>	<b>28.397.176</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>6.014</b>	<b>891</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>26.020.069</b>	<b>28.398.067</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>34.893.205</b>	<b>37.221.203</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		50.000	50.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-7.949.729	-7.874.455
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>		<b>-7.899.729</b>	<b>-7.824.455</b>
Gæld til selskabsdeltagere <i>Payables to owners</i>		18.149.359	18.443.340
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	7	<b>18.149.359</b>	<b>18.443.340</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		64.374	83.751
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		24.579.201	26.518.567
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>24.643.575</b>	<b>26.602.318</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>42.792.934</b>	<b>45.045.658</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>34.893.205</b>	<b>37.221.203</b>
Kapitalberedskab <i>Capital resources</i>	1		
Væsentligste aktiviteter <i>Key activities</i>	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	8		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	9		

## 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>	50.000	-5.857.837	-5.807.837
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis <i>Net effect from change of accounting policy</i>	0	-2.016.619	-2.016.619
Korrigeret egenkapital 1. januar <i>Adjusted equity at 1 January</i>	50.000	-7.874.456	-7.824.456
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-75.273	-75.273
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>50.000</b>	<b>-7.949.729</b>	<b>-7.899.729</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Kapitalberedskab

#### Capital resources

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Pr. 31. december 2017 udgør egenkapitalen TDKK -7.900. Ledelsen forventer i henhold til forretningsplaner, at egenkapitalen vil blive reetableret gennem fremtidige aktiviteter i datterselskaberne. Det er ligeledes ledelsens opfattelse, at der er tilstrækkelige kapitalressourcer til at understøtte aktiviteterne i datterselskaberne. Kapitalressourcer sikres ved låneaftaler med investorer, hvor renterne løbende tilskrives.

*The Company has lost the share capital. As of 31 December 2017 equity amounts to TDKK -7,900. Management expects according to the business plans, that the equity will be restored through future operations. As well management have the opinion that sufficient capital resources is at place to support the future operations in the subsidiaries. Capital resources is secured by loan agreements with investors in which interest is rolled-up.*

Selskabet er finansieret af ejerkredsen, som gennem låneaftaler har givet tilsagn om løbende at finansiere selskabets drift. På denne baggrund aflægges årsrapporten med fortsat drift for øje.

*The company is financed by the owners, who through loan agreements have secured financing to ensure continued operations. Thus the annual report is submitted as going concern.*

### 2 Væsentligste aktiviteter

#### Key activities

Selskabets formål er at besidde kapitalandele i Ejendomsselskabet Enghave Brygge ApS, CVR-nr. 36 40 84 99, Enghave Brygge D ApS, CVR-nr. 37 96 53 08, Enghave Brygge E ApS, CVR-nr. 37 96 52 51, Enghave Brygge G ApS, CVR-nr. 37 96 52 86, Enghave Brygge H ApS, CVR-nr. 37 96 52 78, Enghave Brygge I ApS, CVR-nr. 37 96 52 94.

*The company's purpose is to own shares in Ejendomsselskabet Enghave Brygge ApS, CVR-no. 36 40 84 99, Enghave Brygge D ApS, CVR-no. 37 96 53 08, Enghave Brygge E ApS, CVR-no. 37 96 52 51, Enghave Brygge G ApS, CVR-no. 37 96 52 86, Enghave Brygge H ApS, CVR-no. 37 96 52 78, Enghave Brygge I ApS, CVR-no. 37 96 52 94.*

### 3 Andre finansielle indtægter

#### Other financial income

Renteindtægter tilknyttede virksomheder  
*Interest received from group enterprises*

2017  
DKK

2016  
DKK

2.646.059

987.880

**2.646.059**

**987.880**

### 4 Andre finansielle omkostninger

#### Other financial expenses

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder  
*Interest paid to group enterprises*

2.551.962

9.069.001

**2.551.962**

**9.069.001**

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2017 DKK	2016 DKK
<b>5 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>	-21.231	-1.896.034
	<b>-21.231</b>	<b>-1.896.034</b>

## 6 Kapitalandele i dattervirksomheder

### Investments in subsidiaries

Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	8.823.136	0
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	50.000	230.467.949
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	0	-221.644.813
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b>8.873.136</b>	<b>8.823.136</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:  
*Investments in subsidiaries are specified as follows:*

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Stemme- og ejerandel <i>Votes and ownership</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>
Ejendomsselskabet					
Enghave Brygge ApS	Charlottenlund	60.000	100%	75.887	-95.287
Enghave Brygge D ApS	Charlottenlund	50.000	100%	-11.329	-63.193
Enghave Brygge E ApS	Charlottenlund	50.000	100%	1.683.613	-74.420
Enghave Brygge G ApS	Charlottenlund	50.000	100%	733.414	-68.091
Enghave Brygge H ApS	Charlottenlund	50.000	100%	68.246	-63.716
Enghave Brygge I ApS	Charlottenlund	50.000	100%	31.310	-63.473
Ejendomsselskabet N1	Charlottenlund	50.000	100%	-10.762	-60.762
				<b>2.570.379</b>	<b>-488.942</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 7 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:*

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>Gæld til selskabsdeltagere</b>		
<b>Payables to owners</b>		
Mellem 1 og 5 år	18.149.359	18.443.340
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	18.149.359	18.443.340
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	<b>18.149.359</b>	<b>18.443.340</b>

### 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

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

#### Eventualforpligtelser

##### Contingent liabilities

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Gribskov Development ApS, der er administrationselskab 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 sammen med dets datterselskaber for udførelse af de fællesprojekter, som selskaberne har forpligtet sig til at udføre i henhold til "Samarbejdsaftale om fælles byggemodning m.v., Enghave Brygge" dateret 29. september 2016.

*The Company is jointly and severally liable together with its subsidiaries for completion of the joint projects, which the companies have obliged to conduct in accordance with the agreement "Samarbejdsaftale om fælles byggemodning m.v., Enghave Brygge" dated 29 September 2016.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for Udviklingselskabet 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.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

#### Ændring af regnskabspraksis

I regnskabsåret 2017 har ledelsen ud fra en vurdering af selskabets aktiviteter, ændret regnskabspraksis for måling af kapitalandele fra indre værdi til kostpris. Den ændrede regnskabspraksis har medført en ændring af årets resultat for indeværende år med DKK 438.941 (2016: DKK -2.016.619). Det har herudover påvirket den samlede balancesum med DKK -1.577.678 (2016: DKK -2.016.619), og egenkapitalen er påvirket med DKK -1.577.678 (2016: DKK -2.016.619). Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovenstående er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

The Annual Report of Udviklingselskabet 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 Financial Statements for 2017 are presented in DKK.

#### Changes in accounting policies

In the financial year 2017 Management has concluded based on an assessment of the company's activities to change the accounting policies applied for measurement of investments in subsidiaries from equity value to cost. The change in accounting policy has resulted in a change of the year's profit for the current year of DKK 438,941 (2016: DKK -2,016,619). It has also affected the balance sheet total by DKK -1,577,678 (2016: -2,016,619) and equity is affected by DKK -1,577,678 (2016: -2,016,619). The comparative figures have been restated.

Apart from the above, the accounting policies applied are unchanged from previous years.



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Ændring af regnskabsmæssige skøn

Selskabets ledelse har i regnskabsåret 2017 ændret sit skøn for det forventede indfrielsestidspunkt for den del af selskabets bogførte gældsforpligtelser, der kan henføres til udførelse af byggeprojekter.

Ændringen af det regnskabsmæssige skøn er foretaget ud fra ledelsens konkrete vurdering af udviklingen i selskabets påløbne aktiviteter i regnskabsåret, herunder revurdering af færdiggørelsestidspunkter for de enkelte byggeprojekter. Ledelsen forventer på baggrund heraf, efter bedste skøn, at kunne førtidsindfri disse gældsforpligtelser, hvilket medfører en lavere finansieringsomkostning end hidtil beregnet. Ændringen påvirker således årets resultat for indeværende år med DKK 1.349.817, den samlede balancesum med DKK 0, og egenkapitalen med DKK 1.052.857.

#### 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

#### Changes in accounting estimates

Management of the Company has in the financial year 2017 changed accounting estimates regarding the expected maturity date for the Company's long-term debt, which are attributable to the property, plant and equipment in progress. The change in accounting estimate is based on Management's concrete assessment of the Company's activities incurred, including revaluation of the stage of completion of individual property, plant and equipments in progress. Based on the above, and Management's best estimate, then Management expects to repay these long-term debt before due time, which reduce the financial expenditures compared to previous estimates. The change, effects net profit for the year with DKK 1,349,817, total assets with DKK 0, and Equity with DKK 1,052,857.

#### 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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Accounting Policies (continued)

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

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 kursen 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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og kontorhold mv.

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

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

#### Other external expenses

Other external expenses comprise indirect production costs and expenses for premises, sales

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Bruttofortjeneste

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

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i dattervirksomheden. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i dattervirksomheden før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for dattervirksomheden.

#### Finansielle poster

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

#### 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

and office expenses, etc.

#### Gross profit/loss

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

#### Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise amortisation, depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment.

#### Income from investments in subsidiaries

Dividends from subsidiaries are recognised as income in the income statement when adopted at the General Meeting of the subsidiary. However, dividends relating to earnings in the subsidiary before it was acquired by the Parent Company are set off against the cost of the subsidiary.

#### Financial income and expenses

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

#### 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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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

companies. The tax effect of the joint taxation is allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

#### Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries are measured at cost. Where cost exceeds the recoverable amount, write-down is made to this lower value.

#### 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, including the tax base of tax loss carry-forwards, 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

## **Noter til årsregnskabet**

### ***Notes to the Financial Statements***

#### **9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)** ***Accounting Policies (continued)***

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.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

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

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.

#### **Financial debts**

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