

---

# ***Coller Partners 629 Harald Denmark K/S***

c/o Gorrissen Federspiel, Axeltorv 2, DK-1609  
København V

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2018**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2018*

---

CVR-nr. 37 21 68 60

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 15/5 2019

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 15/5 2019*

Benny Buchardt Andersen  
Dirigent  
*Chairman of the General  
Meeting*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

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

Ledelsespåtegning 1  
*Management's Statement*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2  
*Independent Auditor's Report*

### **Selskabsoplysninger**

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

Selskabsoplysninger 7  
*Company Information*

Ledelsesberetning 8  
*Management's Review*

### **Koncern- og årsregnskab**

#### ***Consolidated and Parent Company Financial Statements***

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018 9  
*Income Statement 1 January - 31 December*

Balance 31. december 2018 10  
*Balance Sheet 31 December*

Egenkapitalopgørelse 13  
*Statement of Changes in Equity*

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018 14  
*Cash Flow Statement 1 January - 31 December*

Noter til årsregnskabet 16  
*Notes to the Financial Statements*

# Ledelsespåtegning

## *Management's Statement*

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Collier Partners 629 Harald Denmark K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. maj 2019  
*København, 15 May 2019*

**Direktion**  
*Executive Board*

Collier Partners 629 Haraldco ApS  
Benny Buchardt Andersen  
Tegningsberettiget/  
Authorised to bind

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Collier Partners 629 Harald Denmark K/S for the financial year 1 January - 31 December 2018.

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

In my opinion the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2018 of the Company and the Group and of the results of the Company and Group operations and of consolidated cash flows for 2018.

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

Til kommanditisterne i Coller Partners 629 Harald  
Denmark K/S

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Coller Partners 629 Harald Denmark K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 koncernen 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 of Coller Partners 629 Harald Denmark K/S

### **Opinion**

In our opinion, the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Group and the Parent Company at 31 December 2018 and of the results of the Group's and the Parent Company's operations and of consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2018 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements of Coller Partners 629 Harald Denmark K/S for the financial year 1 January - 31 December 2018, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies, for both the Group and the Parent Company, as well as consolidated statement of cash flows ("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 Group 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

### **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.

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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskab og 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.

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.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og 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 koncernen eller 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. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væ-

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Group's and 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 Group or 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 not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

sentlig 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 koncernens og 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 koncernens og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
  - 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.
- 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 and the Group'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 Group's and 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 Group and 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*

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the Consolidated Financial Statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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 15. maj 2019

*Hellerup, 15 May 2019*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

mne13914

Maj-Britt Nørskov Nannestad

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

mne32198



# Selskabsoplysninger

## Company Information

**Selskabet**  
*The Company*

Coller Partners 629 Harald Denmark K/S  
c/o Gorrissen Federspiel  
Axeltorv 2  
DK-1609 København V

CVR-nr.: 37 21 68 60  
*CVR No:*  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
*Financial period: 1 January - 31 December*  
Stiftet: 6. november 2015  
*Incorporated: 6 November 2015*  
Regnskabsår: 3. regnskabsår  
*Financial year: 3rd financial year*  
Hjemstedskommune: København  
*Municipality of reg. office: Copenhagen*

**Direktion**

Coller Partners 629 Haraldco ApS  
Benny Buchardt Andersen  
Tegningsberettiget/  
Authorised to bind

*Executive Board*

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Management's Review

### Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktivitet er at eje, udleje og sælge fast ejendom i Danmark.

### Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 66.022.251, heraf værdireguleringer på DKK 40.017.039, og koncernens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 494.272.213.

I regnskabsperioden er der solgt ejendomme med en samlet avance på DKK 3.594.030

### Målsætninger og forventninger for det kommende år

Ledelsen forventer ikke at øge ejendomsporteføljen men istedet at frasælge mindre dele af porteføljen.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Key activities

The Group's activity is to own, rent and sell real estate in Denmark.

### Development in the year

The income statement of the Group for 2018 shows a profit of DKK 66,022,251, of which value adjustments amount to DKK 40,017,039, and at 31 December 2018 the balance sheet of the Group shows equity of DKK 494,272,213.

In the financial period properties were sold with a total profit of DKK 3.594.030.

### Targets and expectations for the year ahead

Management does not expect to increase the property portfolio, but instead to sell off minor parts of the property portfolio.

### Subsequent events

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

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

## Income Statement 1 January - 31 December

	Note	Koncern Group		Moderselskab Parent Company	
		2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
<b>Nettoomsætning</b> <i>Revenue</i>		<b>64.069.202</b>	<b>74.309.074</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avance ved salg af investeringsejendomme <i>Profit on sale of investment properties</i>		3.594.030	34.320.049	0	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Expenses related to investment properties</i>		-22.869.795	-25.490.810	0	0
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-5.901.639	-6.717.343	-1.362.646	-1.324.622
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss before value adjustme</i>		<b>38.891.798</b>	<b>76.420.970</b>	<b>-1.362.646</b>	<b>-1.324.622</b>
Værdireguleringer af investerings- aktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		40.017.039	33.780.040	0	0
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss after value adjustment</i>		<b>78.908.837</b>	<b>110.201.010</b>	<b>-1.362.646</b>	<b>-1.324.622</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder <i>Income from investments in subsidiaries</i>	1	0	0	12.000.000	-21.724.459
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	26.529	19.041	554.622	7.472.008
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-12.899.999	-24.791.492	-7.917	-34.392
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>66.035.367</b>	<b>85.428.559</b>	<b>11.184.059</b>	<b>-15.611.465</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	3	-13.116	-6.201	0	0
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>66.022.251</b>	<b>85.422.358</b>	<b>11.184.059</b>	<b>-15.611.465</b>

## Balance 31. december 2018

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2018	2017	2018	2017
		DKK	DKK	DKK	DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		1.351.500.000	1.337.001.000	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	4	<b>1.351.500.000</b>	<b>1.337.001.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	5	0	0	292.770.822	292.770.822
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> <i>Fixed asset investments</i>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>292.770.822</b>	<b>292.770.822</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>1.351.500.000</b>	<b>1.337.001.000</b>	<b>292.770.822</b>	<b>292.770.822</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		655.433	564.280	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		0	19.062	0	22.197.199
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		297.163	102.246	0	0
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		0	47.630	0	0
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	6	1.442.158	1.891	0	0
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>2.394.754</b>	<b>735.109</b>	<b>0</b>	<b>22.197.199</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>23.499.913</b>	<b>30.431.061</b>	<b>1.578.876</b>	<b>1.778.397</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>25.894.667</b>	<b>31.166.170</b>	<b>1.578.876</b>	<b>23.975.596</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>1.377.394.667</b>	<b>1.368.167.170</b>	<b>294.349.698</b>	<b>316.746.418</b>

## Balance 31. december 2018

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	Koncern		Moderselskab	
		Group		Parent Company	
		2018	2017	2018	2017
		DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		273.803.118	291.191.653	298.636.932	331.636.932
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		220.469.095	170.058.309	-4.427.406	-15.611.465
<b>Egenkapital</b> <b><i>Equity</i></b>		<b>494.272.213</b>	<b>461.249.962</b>	<b>294.209.526</b>	<b>316.025.467</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		852.588.901	877.528.792	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b><i>Long-term debt</i></b>	8	<b>852.588.901</b>	<b>877.528.792</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	8	3.838.430	3.903.916	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		537.703	813.498	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		992.807	833.711	11.372	618.237
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		2.175	0	2.175	0
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		13.116	6.793	0	0
Deposita <i>Deposits</i>		24.230.252	23.303.688	0	0
Anden gæld <i>Other payables</i>		919.070	526.810	126.625	102.714
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b><i>Short-term debt</i></b>		<b>30.533.553</b>	<b>29.388.416</b>	<b>140.172</b>	<b>720.951</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b><i>Debt</i></b>		<b>883.122.454</b>	<b>906.917.208</b>	<b>140.172</b>	<b>720.951</b>
<b>Passiver</b> <b><i>Liabilities and equity</i></b>		<b>1.377.394.667</b>	<b>1.368.167.170</b>	<b>294.349.698</b>	<b>316.746.418</b>

## **Balance 31. december 2018**

### ***Balance Sheet 31 December***

#### **Passiver**

##### ***Liabilities and equity***

	<u>Note</u>
Resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>	7
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	11
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	12

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Changes in Equity

#### Koncern Group

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	306.803.118	154.446.844	461.249.962
Kontant kapitalnedsættelse <i>Cash capital reduction</i>	-33.000.000	0	-33.000.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	66.022.251	66.022.251
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>273.803.118</b>	<b>220.469.095</b>	<b>494.272.213</b>

#### Moderselskab Parent Company

Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	331.636.932	-15.611.465	316.025.467
Kontant kapitalnedsættelse <i>Cash capital reduction</i>	-33.000.000	0	-33.000.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	11.184.059	11.184.059
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>298.636.932</b>	<b>-4.427.406</b>	<b>294.209.526</b>

# Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018

## Cash Flow Statement 1 January - 31 December

	Note	Koncern Group	
		2018 DKK	2017 DKK
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		66.022.251	85.422.358
Reguleringer <i>Adjustments</i>	9	-30.724.483	-43.321.438
Ændring i driftskapital <i>Change in working capital</i>	10	-503.235	-14.279.271
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b> <b><i>Cash flows from operating activities before financial income and expenses</i></b>		<b>34.794.533</b>	<b>27.821.649</b>
Renteindbetalinger og lignende <i>Financial income</i>		26.529	19.041
Renteudbetalinger og lignende <i>Financial expenses</i>		-11.569.382	-23.706.176
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b> <b><i>Cash flows from ordinary activities</i></b>		<b>23.251.680</b>	<b>4.134.514</b>
Betalt selskabsskat <i>Corporation tax paid</i>		40.837	33.003
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b> <b><i>Cash flows from operating activities</i></b>		<b>23.292.517</b>	<b>4.167.517</b>
Køb af materielle anlægsaktiver <i>Purchase of property, plant and equipment</i>		-760.367	0
Salg af materielle anlægsaktiver <i>Sale of property, plant and equipment</i>		29.872.436	559.769.090
Andre reguleringer <i>Other adjustments</i>		0	-2.086
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b> <b><i>Cash flows from investing activities</i></b>		<b>29.112.069</b>	<b>559.767.004</b>



## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

### Cash Flow Statement 1 January - 31 December

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter <i>Repayment of mortgage loans</i>		-26.337.909	-366.942.235
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder <i>Repayment of payables to group enterprises</i>		2.175	0
Kontant kapitalnedsættelse <i>Cash capital reduction</i>		-33.000.000	-220.000.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b> <i>Cash flows from financing activities</i>		<b>-59.335.734</b>	<b>-586.942.235</b>
<b>Ændring i likvider</b> <i>Change in cash and cash equivalents</i>		<b>-6.931.148</b>	<b>-23.007.714</b>
Likvider 1. januar <i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>		30.431.061	53.438.775
<b>Likvider 31. december</b> <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>		<b>23.499.913</b>	<b>30.431.061</b>
Likvider specificeres således: <i>Cash and cash equivalents are specified as follows:</i>			
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		23.499.913	30.431.061
<b>Likvider 31. december</b> <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>		<b>23.499.913</b>	<b>30.431.061</b>



## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

##### Assets measured at fair value

	<b>Koncern</b>
	<b>Group</b>
	Investerings- ejendomme
	<i>Investment proper- ties</i>
	DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	1.121.917.008
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	760.367
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-21.419.636
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>1.101.257.739</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	215.083.992
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	40.017.039
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver <i>Reversal of revaluations of sold assets</i>	-4.858.770
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>250.242.261</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <b><i>Carrying amount at 31 December</i></b>	<b><u>1.351.500.000</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

*Assets measured at fair value*

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af DCF metoden (Discounted Cash Flow). Beregningen er baseret på fremskrivning af gældende lejeforhold og driftsomkostninger svarende til den forventede inflation samt forventet salg.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

*Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using the DCF approach (Discounted Cash Flow). The calculation is based on projections of current tenancies and operating costs equal to expected inflation and expected sales.*

*The fair value of the properties has been calculated based on the following assumptions:*

	<b>Koncern</b>	
	<b>Group</b>	
	København til Hørsholm	Øvrige Nordsjælland
	<i>Copenhagen to Hørsholm</i>	<i>Northern Part of Zealand</i>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør, TDKK <i>The fair value of investment properties amounts to</i>	762.400	589.100
Beboelsesejendomme <i>Residential property</i>	100 %	100 %
Gennemsnitlig normaliseret afkastkrav <i>Average normalized rate of return</i>	4,42 %	4,49 %
Forventet inflation samt stigning i husleje og driftsomkostninger <i>Expected inflation, and increase in market rent and operating costs.</i>	1,50 %	1,50 %
Svarende til en gennemsnitlig diskonteringsfaktor på <i>Corresponding to determined discount rate</i>	5,92 %	5,99 %
Budgetperiode, år <i>Budget period, years</i>	10 år	10 år

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

*Assets measured at fair value*

##### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Sensitivity in determination of fair value of investment properties*

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,9% - 5,5%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,5 %.

*An individually determined rate of return in the range of 3,9%-5,5% has been applied in the market value assessment at 31 December 2018. The average rate of return has been calculated to 4,5%.*

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings- ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

*Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.*

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
<i>Changes in average required rate of return</i>	-0.5 %	<i>Base</i>	<i>0.5 %</i>
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,0	4,5	5,0
<i>Rate of return</i>			
Dagsværdi	1.520.437.500	1.351.500.000	1.216.350.000
<i>Fair value</i>			
Ændring i dagsværdi	168.937.500	0	-135.150.000
<i>Change in fair value</i>			

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	<b>Moderselskab</b>	
	<b>Parent Company</b>	
	2018	2017
	DKK	DKK
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
<i>Investments in subsidiaries</i>		
Kostpris 1. januar	292.770.822	352.750.322
<i>Cost at 1 January</i>		
Afgang i årets løb	0	-59.979.500
<i>Disposals for the year</i>		
Kostpris 31. december	<u>292.770.822</u>	<u>292.770.822</u>
<i>Cost at 31 December</i>		
Værdireguleringer 1. januar	0	-35.981.702
<i>Value adjustments at 1 January</i>		
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	0	35.981.702
<i>Reversals for the year of revaluations in previous years</i>		
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Value adjustments at 31 December</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>292.770.822</u></b>	<b><u>292.770.822</u></b>
<i>Carrying amount at 31 December</i>		

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

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
<i>Name</i>	<i>Place of registered office</i>	<i>Share capital</i>	<i>Votes and ownership</i>	<i>Equity</i>	<i>Net profit/loss for the year</i>
Ejendomsselskabet Lyngholmpark P/S	Frederiksberg, DK	5.704.071	100%	491.956.643	66.791.687
Komplementarselskabet Lyngholmpark ApS	Frederiksberg, DK	80.017	100%	874.320	46.505

## 6 Periodeafgrænsningsposter

### Prepayments

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

*Prepayments consist of prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest as well.*

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>7 Resultatdisponering</b>				
<i>Proposed distribution of profit</i>				
Overført resultat	66.022.251	85.422.358	11.184.059	-15.611.465
<i>Retained earnings</i>				
	<b>66.022.251</b>	<b>85.422.358</b>	<b>11.184.059</b>	<b>-15.611.465</b>

## 8 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:*

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2018	2017	2018	2017
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
<i>Mortgage loans</i>				
Efter 5 år	839.129.738	861.714.779	0	0
<i>After 5 years</i>				
Mellem 1 og 5 år	13.459.163	15.814.013	0	0
<i>Between 1 and 5 years</i>				
Langfristet del	852.588.901	877.528.792	0	0
<i>Long-term part</i>				
Inden for 1 år	3.838.430	3.903.916	0	0
<i>Within 1 year</i>				
	<b>856.427.331</b>	<b>881.432.708</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	<b>Koncern</b>	
	<b>Group</b>	
	2018	2017
	DKK	DKK
<b>9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
<i>Cash flow statement - adjustments</i>		
Finansielle indtægter	-26.529	-19.041
<i>Financial income</i>		
Finansielle omkostninger	12.899.999	24.791.492
<i>Financial expenses</i>		
Salgsavance og værdiregulering, ejendomme	-43.611.069	-68.100.090
<i>Sale- and value adjustment, investments propertiess</i>		
Skat af årets resultat	13.116	6.201
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
	<b>-30.724.483</b>	<b>-43.321.438</b>
<b>10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
<i>Cash flow statement - change in working capital</i>		
Ændring i tilgodehavender	-1.707.273	893.516
<i>Change in receivables</i>		
Ændring i leverandører m.v.	1.204.038	-15.172.787
<i>Change in trade payables, etc</i>		
	<b>-503.235</b>	<b>-14.279.271</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>		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	1.351.500.000	1.337.001.000
<i>Investment properties with a carrying amount of</i>		



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat) *Contingent assets, liabilities and other financial obligations (continued)*

#### Eventualforpligtelser *Contingent liabilities*

Koncernens danske selskaber har afgivet selvskyldnerkaution overfor koncernens bankengagementer hos Nykredit Erhvervskredit A/S, hvorefter koncernens selskaber hæfter solidarisk for betaling af renter og gæld til koncernens engagementer hos Nykredit.

*The Danish Group companies have issued guarantee of payment to the Group's bank facilities at Nykredit Commercial Finance A / S, after which the group companies are jointly liable for the payment of interest and debt to Group bank facilities at Nykredit.*

Dagsværdien af koncernens gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2018 TDKK 856.427

*The fair value of the Group's bank debt at December 31, 2018 equals DKK 856,427k.*

Koncernens komplementarselskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Colter Partners 629 Haraldco ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

*The general partners of the Group are jointly and severally liable for tax on the jointly taxed income etc of the Group. The total amount of corporation tax payable is disclosed in the Annual Report of Colter Partners 629 Haraldco ApS, which is the management company of the joint taxation. Moreover, the group companies are jointly and severally liable for Danish withholding taxes by way of dividend tax, royalty tax and tax on unearned income. Any subsequent adjustments of corporation taxes and withholding taxes may increase the Company's liability.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 12 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for Coller Partners 629 Harald Denmark K/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2018 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 Coller Partners 629 Harald Denmark K/S for 2018 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized enterprises of reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Consolidated and Parent Company Financial Statements for 2018 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

### 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Collier Partners 629 Harald Denmark K/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Basis of consolidation

The Consolidated Financial Statements comprise the Parent Company, Collier Partners 629 Harald Denmark K/S, and subsidiaries in which the Parent Company directly or indirectly holds more than 50% of the votes or in which the Parent Company, through share ownership or otherwise, exercises control.

On consolidation, items of a uniform nature are combined. Elimination is made of intercompany income and expenses, shareholdings, dividends and accounts as well as of realised and unrealised profits and losses on transactions between the consolidated enterprises.

The Parent Company's investments in the consolidated subsidiaries are set off against the Parent Company's share of the net asset value of subsidiaries stated at the time of consolidation.

## 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 exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

### Expenses related to investment properties

Expenses related to investment properties primarily include operating expenses for the year.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder til omkostninger administration og kontorhold mv.

#### Avance ved salg af investeringsejendomme

Avance ved salg af investeringsejendomme omfatter salgspris fratrukket bogført værdi samt salgsomkostninger.

#### 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.

Udbytte som ikke kan indeholdes i periodens resultat præsenteres som nedskrivning på kapitalinteresser.

#### 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.

Komplementarselskabet er sambeskattet med 100% ejede koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mel-

#### Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for administration and office expenses, etc.

#### Other operating income and expenses

Profit on sale of investment properties comprise salesprice reduced with the book value of the property as well as selling costs.

#### 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.

Dividend which is not covered by the result in the period is presented as a devaluation of the subsidiaries.

#### 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 wholly owned Danish and foreign subsidiaries. The tax effect of

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

lem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Moderselskabet og datterselskabet, Ejendomsselskabet Lyngholmpark P/S er ikke selvstændigt skattepligtige. Skattepligten påhviler de enkelte investorer i partnerselskabet. Som følge heraf afsættes der ikke skat i moderselskabet.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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.

Dagsværdien af visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 vurderet af det uafhængige valuar-

the joint taxation is allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

The parent company and its subsidiary are not independently taxable. The tax liability rests with the individual investors in the partner company. Consequently tax is not set aside by the parent company.

## Balance Sheet

### Investment properties

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

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition.

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

In Management's opinion the classification of the properties as investment properties did not cause any difficulties.

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.

The fair value of certain investment properties has been assessed by the independent assessor firm Nybolig Erhverv København A/S at 31 December

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

firma Nybolig Erhverv København A/S.

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 forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### **Discounted Cash Flow model**

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

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

Nybolig Erhverv København A/S at 31 December 2018.

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. The assumptions applied are disclosed in the notes.

#### **Discounted Cash Flow model**

The fair value of investment properties has been determined at 31 December 2018 for each property by using a Discounted Cash Flow model under which expected future cash flows are discounted to present value. The calculations are based on property budgets for the coming years. Allowance has been made for developments in rentals, vacancies, operating expenses, maintenance and administration, etc. The individual, budgeted cash flows are discounted at an individually fixed discount rate added a terminal value. The value thus calculated is adjusted for any non-operating assets such as cash and cash equivalents, deposits, etc if they are not shown separately in the balance sheet.

#### **Investments in subsidiaries**

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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

#### Finansielle gældsforpligtelser

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

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

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

#### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivning-

#### Receivables

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

#### Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

#### Financial debts

Loans 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.

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

### Cash Flow Statement

The cash flow statement shows the Group's cash flows for the year broken down by operating, investing and financing activities, changes for the year in cash and cash equivalents as well as the Group's cash and cash equivalents at the beginning and end of the year.

#### Cash flows from operating activities

Cash flows from operating activities are calculated as the net profit/loss for the year adjusted for changes in working capital and non-cash operating

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

er og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

#### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

#### Likvider

Likvide midler består af "Kassekreditter".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

items such as depreciation, amortisation and impairment losses, and provisions. Working capital comprises current assets less short-term debt excluding items included in cash and cash equivalents.

#### Cash flows from investing activities

Cash flows from investing activities comprise cash flows from acquisitions and disposals of property, plant and equipment as well as fixed asset investments.

#### Cash flows from financing activities

Cash flows from financing activities comprise cash flows from the raising and repayment of long-term debt as well as payments to and from shareholders.

#### Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise "Overdraft facilities".

The cash flow statement cannot be immediately derived from the published financial records.