

# **World Trade Center P/S**

**Lyngebækgårds Alle 4, 2990 Nivå**

**CVR-nr. 37 49 38 05**  
*Company reg. no. 37 49 38 05*

## **Årsrapport** *Annual report*

**1. januar - 31. december 2018**  
*1 January - 31 December 2018*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2019.  
*The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 2 May 2019.*

---

**Steen Raagaard Andersen**  
Dirigent  
*Chairman of the meeting*

**Indholdsfortegnelse*****Contents***

---

	<b>Side</b> <b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<b><i>Reports</i></b>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b><i>Management's review</i></b>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company data</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Management's review</i>	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
<b><i>Annual accounts 1 January - 31 December 2018</i></b>	
Anvendt regnskabspraksis	10
<i>Accounting policies used</i>	
Resultatopgørelse	16
<i>Profit and loss account</i>	
Balance	17
<i>Balance sheet</i>	
Noter	20
<i>Notes</i>	

*Notes to users of the English version of this document:*

- This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.
- To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, British English terminology has been used.
- Please note that decimal points remain unchanged from the Danish version of the document. This means that for instance DKK 146.940 is the same as the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % is the same as the English 23.5 %.

## **Ledelsespåtegning** *Management's report*

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for World Trade Center P/S.

The management have today presented the annual report of World Trade Center P/S for the financial year 1 January to 31 December 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, pas siver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

We consider the accounting policies used appropriate, and in our opinion the annual accounts provide a true and fair view of the company's assets and liabilities and its financial position at 31 December 2018 and of the company's results of its activities in the financial year 1 January to 31 December 2018.

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

We are of the opinion that the management's review includes a fair description of the issues dealt with.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The annual report is recommended for approval by the general meeting.

Nivå, den 2. maj 2019

*Nivå, 2 May 2019*

### **Direktion**

#### *Managing Director*

Jakob Venø Schougaard  
Direktør

### **Bestyrelse**

#### *Board of directors*

Ib Henrik Rønje  
Formand

Steen Raagaard Andersen

Jakob Venø Schougaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

#### Til kapitalejeren i World Trade Center P/S

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for World Trade Center P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

##### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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 shareholder of World Trade Center P/S

##### **Opinion**

We have audited the annual accounts of World Trade Center P/S for the financial year 1 January to 31 December 2018, which comprise accounting policies used, profit and loss account, balance sheet and notes. The annual accounts are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the annual accounts give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2018 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2018 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

##### **Basis for opinion**

We conducted our audit in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the below section "Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts". We are independent of the company in accordance with international ethics standards for accountants (IESBA's Code of Ethics) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these standards and requirements. We believe that the audit evidence obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

#### **The management's responsibilities for the annual accounts**

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

In preparing the annual accounts, the management is responsible for evaluating the company's ability to continue as a going concern, and, when relevant, disclosing matters related to going concern and using the going concern basis of accounting when preparing the annual accounts, unless the management either intends to liquidate the company or to cease operations, or if it has no realistic alternative but to do so.

#### **Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts**

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

## 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:

As part of an audit conducted in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional evaluations and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- 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.
- Identify and assess the risks of material misstatement in the annual accounts, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures in response 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 the risk of not detecting a misstatement resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of the 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 by the management and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the management.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores 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 længere kan fortsætte driften.
- Conclude on the appropriateness of the management's preparation of the annual accounts being based on the going concern principle and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may raise significant doubt about 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 annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the company to cease to continue as a going concern.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the annual accounts, including the disclosures in the notes, and whether the annual accounts reflect the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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

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

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

#### **Statement on the management's review**

The management is responsible for the management's review.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

---

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

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

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

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

Hillerød, den 2. maj 2019  
*Hillerød, 2 May 2019*

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*State Authorized Public Accountants*  
CVR-nr. 34 20 99 36  
*Company reg. no. 34 20 99 36*

### **Claus Koskelin**

statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne30140

Our opinion on the annual accounts does not cover the management's review, and we do not express any kind of assurance opinion on the management's review.

In connection with our audit of the annual accounts, our responsibility is to read the management's review and in that connection consider whether the management's review is materially inconsistent with the annual accounts or our knowledge obtained during the audit, or whether it otherwise appears to contain material misstatement.

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

Based on the work we have performed, we believe that the management's review is in accordance with the annual accounts and that it has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Acts. We did not find any material misstatement in the management's review.



## Selskabsoplysninger

### *Company data*

---

<b>Selskabet</b> <i>The company</i>	World Trade Center P/S Lyngebækgårds Alle 4 2990 Nivå
	CVR-nr.: 37 49 38 05 <i>Company reg. no.</i>
	Stiftet: 19. februar 2016 <i>Established: 19 February 2016</i>
	Hjemsted: Fredensborg <i>Domicile:</i>
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december <i>Financial year: 1 January - 31 December</i>
<b>Bestyrelse</b> <i>Board of directors</i>	Ib Henrik Rønje, Formand Steen Raagaard Andersen Jakob Venø Schougaard
<b>Direktion</b> <i>Managing Director</i>	Jakob Venø Schougaard, Direktør
<b>Revision</b> <i>Auditors</i>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød
<b>Modervirksomhed</b> <i>Parent company</i>	Kongeeegen A/S

## Ledelsesberetning

### *Management's review*

---

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af kontor, lager, produktion og udstilling samt anden efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

World Trade Center P/S, et selskab som er 100%-ejet af Kongegegen A/S, har i september 2014 åbnet World Trade Center i Ballerup, som udlejes til World Trade Center DK A/S.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udviser et overskud på kr. 21,2 mio., hvilket ledelsen vurderer som tilfredsagstillelse set i lyset af den nylige introduktion af WTC-konceptet i Danmark.

Udviklingen i WTC Ballerup er fortsat særdeles positiv. Konceptet og brandet har opnået stor opmærksomhed og kendskabet har udbredt sig hurtigere og mere positivt end ventet. Udlejningen omfatter Office Center (kontorhotel), traditionelle kontorlejemål, Healthcare Center med behandlingsklinikker samt konferencecenter.

Egenkapitalen udgør ved årets udgang kr. 225,7 mio. kr. Ved udgangen af 2018 er ca. 90% af WTC's 16.700 kvm udlejet, hvilket overstiger forventningerne. WTC Ballerup vil derfor fremover bidrage med en væsentlig del af den løbende likviditet til koncernens daglige drift.

WTC Ballerup har udvidelsesplaner, der muliggør opførelse af et 15 etagers tårn på ca. 20.000 kvm. Ballerup Kommune har i november måned 2017 godkendt og vedtaget et nyt lokalplansforslag til opførelsen. Projektet indeholder bl.a. etablering af "serviced apartments" og vil tilføre endnu et produkt til WTC Ballerup.

#### The principal activities of the company

Like previous years, the principal activities have consisted of renting office, warehouse, production, exhibit and other, according to the board, related business.

World Trade Center P/S, is a company which is 100% owned by Kongegegen A/S, opened in September 2014, World Trade Center in Ballerup, which is rented out to World Trade Center DK A/S.

#### Development in activities and financial matters

Results for the year before tax shows a profit of DKK 21.2 million, which the management considers satisfactory in the light of the recent introduction of the WTC concept in Denmark.

The development in WTC Ballerup remains positive. The concept and brand have gained a lot of attention and the awareness has spread faster and more positively than expected. The rental space includes Office-Center (office-hotel), traditional office premises, the Healthcare Center with treatment clinics and a conference center.

Equity in total amounted to DKK 225.7 million at year-end. At the end of 2018, approx. 90% of WTC's 16,700 sq.m. was leased, which exceeds expectations. WTC Ballerup will therefore, in the future, contribute a significant part of the ongoing liquidity to the Group's daily operations.

WTC Ballerup has ongoing expansion plans that allows for the construction of a 15-story tower with approx. 20,000 sqm. In November 2017, Ballerup Municipality approved and adopted a new local plan proposal for the construction. The project includes establishment of "serviced apartments" and will add another product to WTC Ballerup.

## **Ledelsesberetning** *Management's review*

---

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets udløb er den nuværende finansiering indfriet og der er indgået aftale om optagelse af ny finansiering på kr. 170 mio. i ejendommen, aftalen er indgået på forbedrede vilkår.

Der er herudover ikke indtruffet væsentlige begivenheder i 2019, som har indflydelse på årsrapporten for 2018.

### **Events subsequent to the financial year**

After the end of the financial year, the current funding has been repaid and an agreement has been entered into for raising new funding of DKK 170 million with security in the property. The agreement is concluded on improved terms.

No other significant events have occurred in 2019, which affect the annual report for 2018.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

Årsrapporten for World Trade Center P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

The annual report for World Trade Center P/S is presented in accordance with those regulations of the Danish Financial Statements Act concerning companies identified as class B enterprises. Furthermore, the company has chosen to comply with some of the rules applying for class C enterprises.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

The accounting policies used are unchanged compared to last year, and the annual accounts are presented in Danish kroner (DKK).

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

#### **Recognition and measurement in general**

Income is recognised in the profit and loss account concurrently with its realisation, including the recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Likewise, all costs, these including depreciation, amortisation, writedown, provisions, and reversals which are due to changes in estimated amounts previously recognised in the profit and loss account are recognised in the profit and loss account.

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

Assets are recognised in the balance sheet when the company is liable to achieve future, financial benefits and the value of the asset can be measured reliably.

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

Liabilities are recognised in the balance sheet when the company is liable to lose future, financial benefits and the value of the liability can be measured reliably.

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

At the first recognition, assets and liabilities are measured at cost. Later, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Certain fixed asset investments and liabilities are measured at amortised cost, by which method a fixed, effective interest is recognised during the useful life of the asset or the liability. Amortised cost is recognised as the original cost with deduction of any payments and additions / deductions of the accrued amortisation of the difference between cost and nominal amount. In this way capital losses and capital profits are spread over the useful life.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

At recognition and measurement, such predictable losses and risks are taken into consideration, which may appear before the annual report is presented, and which concerns matters existing on the balance sheet date.

## Resultatopgørelsen

## The profit and loss account

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### **Gross profit**

The gross profit comprises the net turnover, changes in inventories of finished goods and work in progress, work performed for own purposes and capitalised, other operating income, and external costs.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Rental income includes income from rent of properties and common costs collected and is recognized in the income statement during the period to which the income relates. Revenue relating to utilities such as heat is recognized in the balance sheet as accounts with tenants.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Other external costs comprise costs for distribution, sales, advertisement, administration, premises, loss on debtors, and operational leasing costs.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### *Accounting policies used*

---

#### **Omkostninger vedr. investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelses-omkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen samskatning af koncernens danske virksomheder.

#### **Costs regarding investment properties**

Investment property related costs includes costs of operating, repair and maintenance costs, taxes, fees, and other costs. Expenses relating to utilities such as heat is recognized in the balance sheet as balances with tenants.

#### **Value adjustment of investment property**

Value adjustment of investment property comprises value adjustments of properties at fair value and gain or loss from disposal of properties.

#### **Net financials**

Net financials comprise interest, realised and unrealised capital gains and losses concerning financial assets and liabilities, amortisation of financial assets and liabilities, additions and reimbursements under the Danish tax prepayment scheme, etc. Financial income and expenses are recognised in the profit and loss account with the amounts that concerns the financial year.

#### **Tax of the results for the year**

The tax for the year comprises the current tax for the year and the changes in deferred tax, and it is recognised in the profit and loss account with the share referring to the results for the year and directly in the equity with the share referring to entries directly on the equity.

The company is subject to the Danish legislation concerning compulsory joint taxation with the Danish group enterprises.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

The current Danish corporate tax is allocated among the jointly taxed companies in proportion to their respective taxable income (full allocation with reimbursement of tax losses).

## Balancen

## The balance sheet

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

### Investment properties

At the first recognition, investment property is measured at cost, comprising the cost of the property and directly attached costs, if any.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Hereafter, investment properties are measured individually at an estimated fair value. The properties are measured using a return-based model, by which the expected future cash flows for the next year along with a rate of return determined by an external assessor form the basis for the fair value of the properties. Compared to the latest financial year, the method of measurement used remains unchanged.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Costs which add new or improved qualities to an investment property compared to its condition at the time of acquisition and which thereby improves the future return on the property are added to the cost as an improvement. Costs which do not add new or improved qualities to an investment property are recognised in the profit and loss account in the item "Costs concerning investment property".

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

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

Like other material fixed assets, except from land, investment property has a limited life financial life. The impairment taking place concurrently with the aging of the investment property is reflected in the current measuring of the investment property at fair value.

Value adjustments are recognised in the profit and loss account in the item "Value adjustments of property".

#### **Debtors**

Debtors are measured at amortised cost which usually corresponds to face value. In order to meet expected losses, writedown takes place at the net realisable value.

#### **Accrued income and deferred expenses**

##### **Available funds**

Available funds comprise cash at bank and in hand.

#### **Equity**

##### **Dividend**

Dividend expected to be distributed for the year is recognised as a separate item under the equity. Proposed dividend is recognised as a liability at the time of approval by the general meeting (the time of declaration).



## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investerings-ejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

#### **Liabilities**

Mortgage debt and bank debt are for instance measured at amortised cost. As to cash loans, this corresponds to the outstanding debt of the loan. For bond loans, the amortised cost corresponds to an outstanding debt calculated as the underlying cash value at the date of borrowing adjusted by amortisation of the market value adjustment on the date of the borrowing carried out over the repayment period.

Liabilities relating to investment properties are measured at amortised cost.

Other liabilities are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

#### **Accrued expenses and deferred income**

Received payments concerning income during the following years are recognised under accrued expenses and deferred income.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Profit and loss account 1 January - 31 December

Amounts concerning 2018: DKK.

Amounts concerning 2017: DKK in thousands.

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit</i>	<b>13.567.318</b>	<b>8.878</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment property</i>	12.000.000	49.000
<b>Driftsresultat</b> <i>Operating profit</i>	<b>25.567.318</b>	<b>57.878</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder <i>Other financial income from group enterprises</i>	4.444.394	3.834
2 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	-8.783.021	-8.788
<b>Årets resultat</b> <i>Results for the year</i>	<b>21.228.691</b>	<b>52.924</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b> <i>Proposed distribution of the results:</i>		
Udbytte for regnskabsåret <i>Dividend for the financial year</i>	90.000.000	0
Overføres til overført resultat <i>Allocated to results brought forward</i>	0	52.924
Disponeret fra overført resultat <i>Allocated from results brought forward</i>	-68.771.309	0
<b>Disponeret i alt</b> <i>Distribution in total</i>	<b>21.228.691</b>	<b>52.924</b>

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

Amounts concerning 2018: DKK.

Amounts concerning 2017: DKK in thousands.

Note	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		
3 Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	262.902.406	242.325
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Tangible fixed assets in total</i>	262.902.406	242.325
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Fixed assets in total</i>	<b>262.902.406</b>	<b>242.325</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade debtors</i>	3.019	61
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Amounts owed by group enterprises</i>	90.344.996	79.887
Andre tilgodehavender <i>Other debtors</i>	0	1.676
Periodeafgrænsningsposter <i>Accrued income and deferred expenses</i>	600.583	0
Tilgodehavender i alt <i>Debtors in total</i>	90.948.598	81.624
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	295.236	302
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Current assets in total</i>	<b>91.243.834</b>	<b>81.926</b>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Assets in total</i>	<b>354.146.240</b>	<b>324.251</b>

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

Amounts concerning 2018: DKK.

Amounts concerning 2017: DKK in thousands.

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<i>Equity and liabilities</i>		
<b>Egenkapital</b>		
<i>Equity</i>		
Virksomhedskapital		
<i>Contributed capital</i>	500.000	500
Overført resultat		
<i>Results brought forward</i>	135.163.596	203.935
Foreslået udbytte for regnskabsåret		
<i>Proposed dividend for the financial year</i>	90.000.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>225.663.596</b>	<b>204.435</b>
<i>Equity in total</i>		
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<i>Liabilities</i>		
Gæld til pengeinstitutter		
<i>Bank debts</i>	119.672.410	119.410
Deposita		
<i>Deposits</i>	7.250.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		
<i>Long-term liabilities in total</i>	126.922.410	119.410

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

Amounts concerning 2018: DKK.

Amounts concerning 2017: DKK in thousands.

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<i>Equity and liabilities</i>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade creditors</i>	833.053	374
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Debt to group enterprises</i>	111.937	27
Anden gæld <i>Other debts</i>	615.244	0
Periodeafgrænsningsposter <i>Accrued expenses and deferred income</i>	0	5
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Short-term liabilities in total</i>	<u>1.560.234</u>	<u>406</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Liabilities in total</i>	<u>128.482.644</u>	<u>119.816</u>
<b>Passiver i alt</b> <i>Equity and liabilities in total</i>	<u>354.146.240</u>	<u>324.251</u>
<b>1 Efterfølgende begivenheder</b> <i>Subsequent events</i>		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Mortgage and securities</i>		
<b>5 Nærtstående parter</b> <i>Related parties</i>		

**Noter****Notes**

Amounts concerning 2018: DKK.

Amounts concerning 2017: DKK in thousands.

**1. Efterfølgende begivenheder****Subsequent events**

Efter regnskabsårets udløb er den nuværende finansiering indfriet og der er indgået aftale om optagelse af ny finansiering på kr. 170 mio. i ejendommen, aftalen er indgået på forbedrede vilkår.

*After the end of the financial year, the current funding has been repaid and an agreement has been entered into for raising new funding of DKK 170 million with security in the property. The agreement is concluded on improved terms.*

	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
<b><i>Other financial costs</i></b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		
<i>Financial costs, group enterprises</i>	1.071	2
Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	8.781.950	8.786
	<b>8.783.021</b>	<b>8.788</b>
<b>3. Investeringsjendomme</b>		
<b><i>Investment property</i></b>		
Kostpris 1. januar 2018		
<i>Cost 1 January 2018</i>	163.325.406	153.507
Tilgang i årets løb		
<i>Additions during the year</i>	8.577.000	9.818
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>171.902.406</b>	<b>163.325</b>
<b><i>Cost 31 December 2018</i></b>		
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018		
<i>Fair value adjustment 1 January 2018</i>	79.000.000	30.000
Årets regulering til dagsværdi		
<i>Adjust of the year to fair value</i>	12.000.000	49.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b>91.000.000</b>	<b>79.000</b>
<b><i>Fair value adjustment 31 December 2018</i></b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>262.902.406</b>	<b>242.325</b>
<b><i>Book value 31 December 2018</i></b>		

## Noter

### Notes

---

*Amounts concerning 2018: DKK.*

*Amounts concerning 2017: DKK in thousands.*

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

#### *Investment property (continued)*

Ejendomme værdiansættes en gang årligt (senest pr. 31. december 2018) til dagsværdi ved anvendelse af DCF-værdiansættelsesmodellen.

*Properties are valued once a year (no later than 31 December 2018) at fair value using the DCF valuation model.*

Den anvendte metode indebærer, at der udarbejdes et budget for 10 år for den enkelte ejendom, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med forrentningskravet i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inklusive inflation. Forrentningskravet anvendt i terminalåret er for samtlige ejendomme lig diskonteringsrenten eksklusiv inflation. Der er forudsat en inflation for både indtægter og udgifter på 2% p.a.

*The method used is based on a budget of 10 year budget for the individual property, where for each year, foreseeable changes in the property's income and expenses are taken into account until the time when the property's free cash flows stabilize. Calculation of the terminal value is done by capitalizing the stabilized free cash flows with the return requirement in the terminal year. Then the payment flow is discounted to present value with the estimated current required rate of return including inflation. The rate of return used in the terminal year is for all properties equal to the discount rate excluding inflation. Inflation is assumed for both income and expenses at 2% p.a.*

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er forrentningskravet. Forrentningskravet er udtryk for det langsigtede afkast ejendommene vil give, forudsat indtægter og udgifter er stabiliseret. Det realiserede afkast i det enkelte år (ejendommens nettoindtægter i forhold til dagsværdien) vil typisk være forskelligt fra forrentningskravet, idet indtægter og udgifter sjældent vil være gennemsnitlige i det enkelte år. Afkastsatsen udgør 7%.

*The most important factor in the calculation is the required rate of return. The required rate of return reflects the long-term return the properties will provide, provided income and expenses are stabilized. The realized return in the individual year (the properties' net income in relation to the value) will typically be different from the return requirement, as income and expenses will rarely be average in the individual year. The return rate is 7%.*

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

*Compared to the latest financial year, the methods of measurement used have not been changed.*

## Noter

### Notes

---

*Amounts concerning 2018: DKK.*

*Amounts concerning 2017: DKK in thousands.*

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

##### *Mortgage and securities*

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 120 mio. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger med en bogført værdi på kr. 251 mio.

*The company has issued owner's mortgage at a total amount of DKK 120 million as security for bank debts. The owner's mortgage provides mortgage on the abovementioned land and buildings and tangible fixed assets with a posted value of DKK 251 million.*

#### 5. Nærtstående parter

##### *Related parties*

##### **Koncernregnskab**

##### *Consolidated annual accounts*

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Kongeegen A/S, Lyngbækgårds Allé 4, Nivå.

*The company is included in the consolidated annual accounts of Kongeegen A/S, Lyngbækgårds Allé 4, Nivå*



# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jakob Venø Schougaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-540576641056

IP: 95.166.xxx.xxx

2019-05-02 12:07:07Z

NEM ID 

## Jakob Venø Schougaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-540576641056

IP: 95.166.xxx.xxx

2019-05-02 12:07:07Z

NEM ID 

## Steen Raagaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 91.216.xxx.xxx

2019-05-02 12:24:47Z

NEM ID 

## Ib Henrik Rønje

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-122662699876

IP: 95.166.xxx.xxx

2019-05-02 15:53:07Z

NEM ID 

## Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:33454146

IP: 86.48.xxx.xxx

2019-05-03 12:28:43Z

NEM ID 

## Steen Raagaard Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 94.101.xxx.xxx

2019-05-03 12:32:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JCG4M-CYZUE-LTJH0-6VWX1-Y7SOJ-HDL5T

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>