

Pristine Invest II ApS

Sofiendalsvej 88, c/o Property House A/S, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 38 00 75 56

Company reg. no. 38 00 75 56

Årsrapport *Annual report*

1. januar - 31. december 2018

1 January - 31 December 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2019.

The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 30 May 2019.

Jack Johannes Richard Nyberg

Dirigent

Chairman of the meeting

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <u>Page</u>
Påtegninger	
Reports	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
Ledelsesberetning	
Management's review	
Selskabsoplysninger	8
<i>Company data</i>	
Ledelsesberetning	9
<i>Management's review</i>	
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Annual accounts 1 January - 31 December 2018	
Resultatopgørelse	10
<i>Profit and loss account</i>	
Balance	11
<i>Balance sheet</i>	
Noter	14
<i>Notes</i>	
Anvendt regnskabspraksis	20
<i>Accounting policies used</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

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Pristine Invest II ApS.

The executive board has today presented the annual report of Pristine Invest II ApS 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, passiver 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.

Aalborg SV, den 30. maj 2019
Aalborg SV, 30 May 2019

Direktion
Executive board

Bo Erik Berggren

Jack Johannes Richard Nyberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Til anpartshaverne i Pristine Invest II ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Pristine Invest II ApS 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 shareholders of Pristine Invest II ApS

Opinion

We have audited the annual accounts of Pristine Invest II ApS 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*

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden på note 1 til årsregnskabet, som beskriver usikkerheder ved måling af ejendomme i selskabet til dagsværdi.

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.

Emphasis of matter

Without modifying our conclusion we have to draw attention to note 1 in the financial statements, which describes uncertainties regarding recognition and measurement concerning the company's investment properties at fair value.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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.

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 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 tilsidestættelse af intern kontrol.

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.

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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
 - Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
 - Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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.
 - 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.
- 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.
 - 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.
 - 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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.

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.

Statement on the management's review

The management is responsible for the management's review.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Aalborg, den 30. maj 2019

Aalborg, 30 May 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

State Authorised Public Accountants

CVR-nr. 29 44 27 89

Company reg. no. 29 44 27 89

Jørgen Jensen

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne10118

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne33705

Selskabsoplysninger

Company data

Selskabet <i>The company</i>	Pristine Invest II ApS Sofiendalsvej 88 c/o Property House A/S 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 38 00 75 56 <i>Company reg. no.</i>
	Stiftet: 14. september 2016 <i>Established: 14 September 2016</i>
	Hjemsted: Aalborg <i>Domicile:</i>
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december <i>Financial year: 1 January - 31 December</i>
Direktion <i>Executive board</i>	Bo Erik Berggren Jack Johannes Richard Nyberg
Revision <i>Auditors</i>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelse <i>Bankers</i>	Ringkøbing Landbobank A/S, Torvet 1, 6750 Ringkøbing
Modervirksomhed <i>Parent company</i>	Pristine Properties ApS

Ledelsesberetning

Management's review

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

The principal activities of the company

The activities of the company is to own and let out real estate.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til beskrivelserne af usikkerhed ved indregning eller måling i note 1.

Uncertainties as to recognition or measurement

Please refer to note 1 in the financial statements for a description regarding uncertainties as to recognition and measurement.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommene har i hele regnskabsperioden været fuldt udlejet.

Development in activities and financial matters

The investment properties have been fully let out in the fiscal year.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

The result for the year is satisfactory.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december
Profit and loss account 1 January - 31 December

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>	21.871.115	21.448.300
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment property</i>	<u>11.834.388</u>	<u>18.762.500</u>
Driftsresultat <i>Operating profit</i>	33.705.503	40.210.800
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	912	6.299
2 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	<u>-1.949.779</u>	<u>-2.358.310</u>
Resultat før skat <i>Results before tax</i>	31.756.636	37.858.789
Skat af årets resultat <i>Tax on ordinary results</i>	<u>-6.982.044</u>	<u>-8.323.434</u>
Årets resultat <i>Results for the year</i>	<u>24.774.592</u>	<u>29.535.355</u>
Forslag til resultatdisponering: <i>Proposed distribution of the results:</i>		
Udbytte for regnskabsåret <i>Dividend for the financial year</i>	15.000.000	0
Overføres til overført resultat <i>Allocated to results brought forward</i>	<u>9.774.592</u>	<u>29.535.355</u>
Disponeret i alt <i>Distribution in total</i>	<u>24.774.592</u>	<u>29.535.355</u>

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

All amounts in DKK.

Aktiver Assets	2018	2017
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver Fixed assets		
3 Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	218.412.288	214.762.500
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Tangible fixed assets in total</i>	218.412.288	214.762.500
Anlægsaktiver i alt Fixed assets in total	218.412.288	214.762.500
Omsætningsaktiver Current assets		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade debtors</i>	436.077	3.068.038
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Amounts owed by group enterprises</i>	8.185.000	0
Tilgodehavender i alt <i>Debtors in total</i>	8.621.077	3.068.038
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	5.725.324	3.881.668
Omsætningsaktiver i alt Current assets in total	14.346.401	6.949.706
Aktiver i alt Assets in total	232.758.689	221.712.206

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

All amounts in DKK.

Passiver <i>Equity and liabilities</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital <i>Equity</i>		
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	50.000	50.000
Overført resultat <i>Results brought forward</i>	125.751.206	115.977.796
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the financial year</i>	<u>15.000.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt <i>Equity in total</i>	<u>140.801.206</u>	<u>116.027.796</u>
Hensatte forpligtelser <i>Provisions</i>		
Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	<u>6.620.980</u>	<u>4.128.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt <i>Provisions in total</i>	<u>6.620.980</u>	<u>4.128.000</u>
Gældsforpligtelser <i>Liabilities</i>		
Deposita <i>Deposits</i>	<u>380.000</u>	<u>380.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Long-term liabilities in total</i>	<u>380.000</u>	<u>380.000</u>

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

All amounts in DKK.

Passiver <i>Equity and liabilities</i>	2018	2017
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade creditors</i>	96.250	189.000
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Debt to group enterprises</i>	79.007.886	92.492.288
Selskabsskat <i>Corporate tax</i>	4.488.814	4.795.000
Anden gæld <i>Other debts</i>	1.363.553	1.386.117
Periodeafgrænsningsposter <i>Accrued expenses and deferred income</i>	<u>0</u>	<u>2.314.005</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Short-term liabilities in total</i>	<u>84.956.503</u>	<u>101.176.410</u>
Gældsforpligtelser i alt <i>Liabilities in total</i>	<u>85.336.503</u>	<u>101.556.410</u>
Passiver i alt <i>Equity and liabilities in total</i>	<u>232.758.689</u>	<u>221.712.206</u>

- 1 **Usikkerhed ved indregning eller måling**
Uncertainties concerning recognition and measurement
- 4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
Mortgage and securities
- 5 **Eventualposter**
Contingencies

Noter

Notes

All amounts in DKK.

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Uncertainties concerning recognition and measurement

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er opgjort ved et skøn.

When preparing the annual report the management makes a variety of estimates regarding the recognition and valuation of the companys assets and liabilities. The valuation of the companys investment property is based on estimates and assumptions.

Selskabets investeringsejendomme omfatter større industriejendomme. Markedet for denne type ejendomme er begrænset og der er kun få potentielle købere. Der er således en risiko for, at ejendommen i en salgssituation ikke kan indbringe den dagsværdi, som er indregnet i årsrapporten.

The companys investment properties are large industrial properties. The market for this type of property is limited in volume and the potential buyers are few. Because of this, there is a risk associated to this, in the matter of a situation of sale, the value at which they could be sold at will not align with the fair-value recognition in the annual report.

Ved værdiansættelsen af ejendommene er der forudsat udlejning udover de uopsigelsesperioder, som er indbygget i de eksisterende lejekontrakter. Der er knyttet en risiko til den forventede lejeindtægt efter udløbet af uopsigelsesperioderne og dermed en usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af ejendommene. Der henvises til følsomhedsberegningen i noten om investeringsejendomme.

When making the valuation of the investment properties it has been presumed that the investment properties is let out beyond the periods of interminability. The level of rental income beyond the period of interminability is associated with a risk and therefore the valuations of the investment properties is too. Please refer to the sensitivity analysis in the note for investment properties.

I de indgåede lejekontrakter er der indbygget en tilbagekøbsklausul hvori det giver lejer retten til at købe ejendommen til en fastsat værdi. I værdiansættelsen af ejendommene er der taget højde for lejers mulighed for at udnytte disse købsoptioner for de enkelte ejendomme.

In the leases there are built in call-options which gives the tenants the right to buy the property at a fixed value, when the lease runs out. In the assesment of the fair-value this has been taken into consideration and the fair-values reflects this.

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	2018	2017
2. Øvrige finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		
<i>Financial costs, group enterprises</i>	1.916.792	2.357.377
Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	32.987	933
	1.949.779	2.358.310
3. Investeringsejendomme		
<i>Investment property</i>		
Kostpris 1. januar 2018		
<i>Cost 1 January 2018</i>	196.000.000	135.500.000
Tilgang i årets løb		
<i>Additions during the year</i>	0	60.500.000
Afgang i årets løb		
<i>Disposals during the year</i>	-2.308.027	0
Kostpris 31. december 2018	193.691.973	196.000.000
<i>Cost 31 December 2018</i>		
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018		
<i>Fair value adjustment 1 January 2018</i>	18.762.500	0
Årets regulering til dagsværdi		
<i>Adjust of the year to fair value</i>	6.178.756	18.762.500
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver		
<i>Adjustment to fair value, assets disposed of</i>	-220.941	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	24.720.315	18.762.500
<i>Fair value adjustment 31 December 2018</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	218.412.288	214.762.500
<i>Book value 31 December 2018</i>		

Noter

Notes

All amounts in DKK.

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Investment property (continued)

Investeringsejendommene omfatter industriejendomme beliggende i hele Danmark. Ejendommene er udlejet på kontrakter med en uopsigelsesperiode samt en tilbagekøbsklausul. Ledelsen har opgjort ejendommens værdi på baggrund af en afkastbaseret metode. Afkastet er baseret på forventede lejeindtægter i henhold til indgåede lejekontrakter med fradrag driftsomkostninger, og hensyntagen til tilbagekøbsklausulerne.

The investment properties are industrial properties located in all of Denmark. The properties are let out on rental agreements containing periods of interminability and call-options for the tenant at a fixed price. The management have based the fair-values by using a return-based method. The return is based on expected rental income with a decution of operating costs of the investment properties, and the call-options.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er der anvendt en afkastprocent på 6,5-9%. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelse af markedsniveauet.

When determing the fair-value a required yield of 6,5-9% has been used. The yield is based upon external brokers assesments of the level.

Ved værdiansættelsen af ejendommene er der forudsat fortsat udlejning af ejendommene udover de uopsigelsesperioder, som er indbygget i de eksisterende lejekontrakter med lejerne. Den forventede husleje ved fortsat udlejning er baseret på markedslejen i området.

When determing the fair-value it has been presumed that the investment properties are let out beyond the periods of interminability which is built in the rental agreements. The expected rental income is based on market levels for the are.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforshold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

Because of the uncertainties regarding the futre of the market and investment properties, it must be noted that the acutal yield on the investment properties can vary in both a positive and negative direction, than presumed in the recognintion of the fair-value.

Noter

Notes

All amounts in DKK.

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Investment property (continued)

Følsomhedsanalyse:

Sensitivity analysis:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Changes in the rates of return have a material effect on the measuring of investment property. An increase in rate of return could mean a decrease of market value. The market development may result in changed requirements to the return on real property.

Selskabets lejeindtægter er baseret på ledelsens forventninger efter udløbet af uopsigelighedsperioderne. Ændringer i lejeindtægterne har væsentlig betydning for måling af investeringsejendommene.

The rental income is based on the managements expectations beyond the periods of interminability. Changes in the rental income have significant impact on the measurement of the investment properties.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne eller lejen ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

The below survey shows how the measurement of the portfolio of property is affected when the rates of return or rental income are increasing and decreasing respectively:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
<i>Rate of return</i>	<i>Value of portfolio of property</i>	<i>Book value</i>	<i>Adjustment</i>
+0,5%	216.604.802	218.412.288	2.085.561
-0,5%	220.497.849	218.412.288	-1.807.486
Ændring i leje			
Change in rent			
+20%	223.945.408	218.412.288	5.533.120
-20%	212.879.168	218.412.288	-5.533.120

Noter

Notes

All amounts in DKK.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Mortgage and securities

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8,5 mio. kr. til sikkerhed for moderselskabets bankgæld, som pr. 31. december 2018 udgør 222 mio. kr. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 68,4 mio. kr.

The company has issued owner's mortgage at a total amount of DKKK 8,5 as security for the parent companys bank debts, which as of 31 December 2018 is DKKK 222. The owner's mortgage provides mortgage in the investment properties, which have a book value of DKKK 68,4 at 31 December 2018.

Til sikkerhed for moderselskabets bankgæld, som pr. 31. december 2018 udgør 222 mio. kr. er der givet pant i selskabets bankkonti som pr. 31. december 2018 udgør 4.255 tkr.

As security for the parent companys bank debets, which as of 31 December 2018 is DKKK 222, the company has issued mortgage in the companys bank deposit, which have a book value of DKK 4.255.

5. Eventualposter

Contingencies

Sambeskatning

Joint taxation

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Vingen Ejendomme ApS, CVR-nr. 32934862 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Vingen Ejendomme ApS, company reg. no 32934862 being the administration company, the company is subject to the Danish scheme of joint taxation and unlimited jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for the total corporation tax.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

The company is unlimited jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for any obligation to withhold tax on interest, royalties and dividends.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør maksimalt 3.792 t.kr.

The total tax payable under the joint taxation amounts to DKK 3.792 thousand at max.

Noter

Notes

All amounts in DKK.

5. Eventualposter (fortsat) *Contingencies (continued)*

Sambeskatning (fortsat) *Joint taxation (continued)*

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Any subsequent adjustments of corporate taxes or withheld taxes etc. may cause changes in the company's liabilities.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Årsrapporten for Pristine Invest II ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

The annual report for Pristine Invest II ApS 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.

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

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.

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.

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.

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.

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

Resultatopgørelsen

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.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

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.

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.

The profit and loss account

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.

The net turnover is recognised in the profit and loss account if delivery and risk transfer to the buyer have taken place before the end of the year, and if the income can be determined reliably and is expected to be received. The net turnover is recognised exclusive of VAT and taxes and with the deduction of any discounts granted in connection with the sale.

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

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies used*

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dags værdi 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.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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.

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.

Interest and other costs concerning loans for financing the production of intangible and tangible fixed assets and concerning the production period are not recognised in the cost of the fixed asset.

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).

Balancen

Investeringsejendomme

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

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.

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".

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).

The balance sheet

Investment property

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

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.

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 nominal 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).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

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).

Corporate tax and deferred tax

Current tax receivable and tax liabilities are recognised in the balance sheet at the amount calculated on the basis of the expected taxable income for the year adjusted for tax on previous years' taxable income and prepaid taxes. Tax receivable and tax liabilities are set off to the extent that legal right of set-off exists and if the items are expected to be settled net or simultaneously.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Pristine Invest II ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kilde-skatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

According to the rules of joint taxation, Pristine Invest II ApS is unlimited, jointly and severally liable towards the Danish tax authorities for the total corporation tax, including withholding tax on interest, royalties and dividends, arising within the jointly taxed group of companies.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Deferred tax is measured on the basis of all temporary differences in assets and liabilities with a balance sheet focus.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

Deferred tax assets, including the tax value of tax losses eligible for carryover, are recognised at the value at which they are expected to be realisable, either by settlement against tax of future earnings or by set-off in deferred tax liabilities within the same legal tax unit.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation on the balance sheet date and prevailing when the deferred tax is expected to be released as current tax.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Liabilities

Financial liabilities related to borrowings are recognised at the received proceeds with the deduction of transaction costs incurred. In following periods, the financial liabilities are recognised at amortised cost, corresponding to the capitalised value by use of the effective interest. The difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the profit and loss account during the term of the loan.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

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 overafdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme 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.

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.

Also capitalised residual leasing liabilities in connection with financial leasing contracts are recognised in the financial liabilities.

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.