

Pristine Properties ApS

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

CVR-nr. 39 28 05 74

Company reg. no. 39 28 05 74

Årsrapport *Annual report*

26. januar - 31. december 2018

26 January - 31 December 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2019.

The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 31 May 2019.

Jack Johannes Richard Nyberg

Dirigent

Chairman of the meeting

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.*

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29442789

redmark.dk

A member of

mgjworldwide 

- *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 %.*

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	9
<i>Company data</i>	
Hovedtal og nøgletal for koncernen	10
<i>Consolidated financial highlights</i>	
Ledelsesberetning	12
<i>Management's review</i>	
Koncern- og årsregnskab 26. januar - 31. december 2018	
Consolidated annual accounts and annual accounts 26 January - 31 December 2018	
Resultatopgørelse	14
<i>Profit and loss account</i>	
Balance	15
<i>Balance sheet</i>	
Egenkapitalopgørelse for koncernen	20
<i>Consolidated statement of changes in equity</i>	
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	21
<i>Statement of changes in equity of the parent enterprise</i>	
Pengestrømsopgørelse	22
<i>Cash flow statement</i>	
Noter	24
<i>Notes</i>	
Anvendt regnskabspraksis	37
<i>Accounting policies used</i>	

Ledelsespåtegning *Management's report*

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 26. januar - 31. december 2018 for Pristine Properties ApS.

The executive board has today presented the annual report of Pristine Properties ApS for the financial year 26 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 koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 26. januar - 31. december 2018.

We consider the accounting policies used appropriate, and in our opinion, the consolidated annual accounts and the annual accounts provide a true and fair view of the assets, the liabilities and the financial position, consolidated and for the company respectively at 31 December 2018, and of the results of the activities, consolidated and of the company respectively and of consolidated cash flows in the financial year 26 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 31. maj 2019
Aalborg SV, 31 May 2019

Direktion
Executive board

Bo Erik Berggren

Jack Johannes Richard Nyberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Til anpartshaveren i Pristine Properties ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Pristine Properties ApS for regnskabsåret 26. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 26. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

To the shareholder of Pristine Properties ApS

Opinion

We have audited the consolidated annual accounts and the annual accounts of Pristine Properties ApS for the financial year 26 January to 31 December 2018, which comprise accounting policies used, profit and loss account, balance sheet, statement of changes in equity and notes, consolidated and for the company respectively and consolidated cash flow statement. The consolidated annual accounts and the annual accounts are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the consolidated annual accounts and the annual accounts give a true and fair view of the assets, liabilities and financial position, consolidated and for the company respectively at 31 December 2018 and of the results of the company's operations, consolidated and for the company respectively and of consolidated cash flows for the financial year 26 January to 31 December 2018 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 koncernen til dagsværdi samt måling af kapitalandele i tilknyttede virksomheder til indre værdi i moderselskab.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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 consolidated annual accounts and 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.

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 group's investment properties at fair value and recognition and measurement of equity investments in group enterprises at net asset value in the parent company.

The management's responsibilities for the consolidated annual accounts and the annual accounts

The management is responsible for the preparation of consolidated annual accounts and 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 consolidated annual accounts and annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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:

In preparing the consolidated annual accounts and the annual accounts, the management is responsible for evaluating the group's and 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 consolidated annual accounts and the annual accounts, unless the management either intends to liquidate the group or 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 consolidated annual accounts and the annual accounts

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated annual accounts and 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 consolidated annual accounts and 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om den 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 tilside-sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Identify and assess the risks of material misstatement in the consolidated annual accounts and 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 group's and 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
 - Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
 - Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.
- Conclude on the appropriateness of the management's preparation of the consolidated annual accounts and 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 group's and the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated annual accounts and 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 group and the company to cease to continue as a going concern.
 - Evaluate the overall presentation, structure and contents of the consolidated annual accounts and the annual accounts, including the disclosures in the notes, and whether the consolidated annual accounts and the annual accounts reflect the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.
 - Obtain sufficient and appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or the business activities within the group to express an opinion on the consolidated annual accounts. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og 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 consolidated annual accounts and 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 consolidated annual accounts and 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 consolidated annual accounts or 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 consolidated annual accounts and 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 31. maj 2019

Aalborg, 31 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 Properties ApS Sofiendalsvej 88 c/o Property House A/S 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 39 28 05 74 <i>Company reg. no.</i>
	Stiftet: 26. januar 2018 <i>Established: 26 January 2018</i>
	Hjemsted: Aalborg <i>Domicile: Aalborg</i>
	Regnskabsår: 26. januar - 31. december <i>Financial year: 26 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

Hovedtal og nøgletal for koncernen

Consolidated financial highlights

DKK in thousands.

2018
t.kr.

Resultatopgørelse:

Profit and loss account:

Bruttofortjeneste	
<i>Gross profit</i>	39.801
Resultat af ordinær primær drift	
<i>Results from operating activities</i>	137.907
Finansielle poster, netto	
<i>Net financials</i>	-11.748
Årets resultat	
<i>Results for the year</i>	110.165

Balance:

Balance sheet:

Balancesum	
<i>Balance sheet sum</i>	486.854
Investeringer i materielle anlægsaktiver	
<i>Investments in tangible fixed assets represent</i>	471.325
Egenkapital	
<i>Equity</i>	110.215

Pengestrømme:

Cash flow:

Driftsaktivitet	
<i>Operating activities</i>	34.527
Investeringsaktivitet	
<i>Investment activities</i>	-370.179
Finansieringsaktivitet	
<i>Financing activities</i>	342.505
Pengestrømme i alt	
<i>Cash flow in total</i>	6.853

Nøgletal i %:

Key figures in %:

Likviditetsgrad	
<i>Acid test ratio</i>	34,4
Soliditetsgrad	
<i>Solvency ratio</i>	22,6

Hovedtal og nøgletal for koncernen

Consolidated financial highlights

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

The calculation of key figures and ratios does in all material respects follow the Danish Association of Finance Analysts' recommendations and does only in a few respects deviate from the recommendations.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

The key figures appearing from the survey have been calculated as follows:

Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
Acid test ratio	$\frac{\text{Current assets} \times 100}{\text{Short-term liabilities}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital eksklusive minoritetsinteresser ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Equity share	$\frac{\text{Equity less minority interests, closing balance} \times 100}{\text{Assets in total, closing balance}}$

Ledelsesberetning

Management's review

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens og Pristine Properties ApS's hovedaktivitet består i kapitalanbringelse i investeringsejendomme og udlejning heraf.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold som påvirker indregningen eller målingen i årsrapporten.

Usikkerhed ved indregning eller måling

I koncernen er der i forbindelse med indregning og måling af investeringsejendomme usikkerhed vedrørende grundlaget for opgørelsen af dagsværdien vha. dn afkastbaseret metode.

Dette gør sig ligeledes gældende for kapitalandelene i de tilknyttede virksomheder i moderselskabet, da disse bliver berørt af ændringer i dagsværdien på investeringsejendommene.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende for både modervirksomheden og koncernen.

Særlige risici

Driftsmæssige risici

Koncernens væsentligste driftsrisici er knyttet til evnen til at kunne udleje koncernens ejendomme til markedsløjen. Desuden er det væsentligt for koncernen hele tiden at have fokus på optimering af lejeforhold.

The principal activities of the group

The principal activities of the group and the parent company consists of buying and letting out investment property.

Unusual matters

There are no unusual matters which affects the financial statements as to recognition and measurement.

Uncertainties as to recognition or measurement

In the group there is uncertainties as to recognition and measurement of the investment properties at fair-value based on a return-based method because of the uncertainties in the presumptions that is used for the fair-value calculation.

In the parent company there is also uncertainties as to the recognition and measurement of the equity investments in the group enterprises due to the uncertainties in the presumptions that is used for the fair-value calculation of the investment properties.

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

Development in activities and financial matters

The management consider the results of the parent company and the group satisfactory.

Special risks

Operating risks

The most significant operating risks for the group is to let out the investment property in the group at a rate similar to the market rates. Moreover it is significant that the group keeps the focus on optimizing rental agreements.

Ledelsesberetning

Management's review

Renterisici

Selskabet og koncernens finansiering er i en væsentlig grad finansieret af bankgæld. Der knytter sig en risiko for at selskabets/koncernens indtjening i tilfælde af en rentestigning vil falde.

Koncernen er ligeledes præget af en renterisiko tilknyttet værdien af investeringsejendommene, da en stigende rente alt andet lige vil påvirke værdien af investeringsejendommene negativt.

Den forventede udvikling

For det kommende år forventer ledelsen en aktivitet og et resultat af ejendommene før værdireguleringer på samme niveau som regnskabsåret 2018.

Dette vil ligeledes afspejle sig i moderselskabets regnskab, da det udelukkende består i besiddelse af kapitalandele i koncernselskaberne.

Interest risks

The parent company and the groups financing is based on a significant amount of bank debt. There is a risk of a fall in the company/groups earnings if the interest rate rises.

The group is also exposed to the interest rates when measuring the fair-value of the investment property, because when the interest rates rise it must be presumed that it will have a negative impact on the fair-value of the investment properties.

The expected development

The expected development for the forthcoming financial year is the same level of activity and result of the investment properties before fair-value adjustments as the financial year 2018.

This will also be reflected in the financial statements for the parent company, because the principal activities consists of owning the shares in the group enterprises.

Resultatopgørelse Profit and loss account

All amounts in DKK.

Note	Modervirkso mhed <i>Parent enterprise</i> 26/1 2018 - 31/12 2018	Koncern <i>Group</i> 26/1 2018 - 31/12 2018
Bruttofortjeneste Gross profit	-2.415.558	39.800.886
2 Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment property</i>	0	98.106.399
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Income from equity investments in group enterprises</i>	117.653.930	0
4 Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	4.876.683	916
5 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	-11.699.551	-11.748.582
Resultat før skat Results before tax	108.415.504	126.159.619
6 Skat af årets resultat <i>Tax on ordinary results</i>	1.749.218	-15.994.894
7 Årets resultat Results for the year	110.164.722	110.164.725
Koncernens resultat fordeler sig således: <i>The group's results are as follows:</i>		
Anpartshavere i Pristine Properties ApS <i>Shareholders in Pristine Properties ApS</i>		110.164.725
		110.164.725

Balance
Balance sheet

All amounts in DKK.

Aktiver Assets	Modervirkso mhed <i>Parent enterprise</i>	Koncern <i>Group</i>
<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2018</u>
Anlægsaktiver Fixed assets		
8 Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	<u>0</u>	<u>471.324.915</u>
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Tangible fixed assets in total</i>	<u>0</u>	<u>471.324.915</u>
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Equity investments in group enterprises</i>	<u>245.993.571</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt <i>Financial fixed assets in total</i>	<u>245.993.571</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt Fixed assets in total	<u>245.993.571</u>	<u>471.324.915</u>

Balance

Balance sheet

All amounts in DKK.

Aktiver Assets	Modervirkso mhed <i>Parent enterprise</i>	Koncern <i>Group</i>
<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2018</u>
Omsætningsaktiver Current assets		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade debtors</i>	0	436.077
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Amounts owed by group enterprises</i>	206.302.626	8.185.000
10 Udskudte skatteaktiver <i>Deferred tax assets</i>	29.632	0
Tilgodehavende selskabsskat <i>Receivable corporate tax</i>	1.719.586	0
11 Andre tilgodehavender <i>Other debtors</i>	54.993	54.993
Tilgodehavender i alt <i>Debtors in total</i>	<u>208.106.837</u>	<u>8.676.070</u>
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	<u>44.315</u>	<u>6.852.709</u>
Omsætningsaktiver i alt Current assets in total	<u>208.151.152</u>	<u>15.528.779</u>
Aktiver i alt Assets in total	<u>454.144.723</u>	<u>486.853.694</u>

Balance

Balance sheet

All amounts in DKK.

Passiver <i>Equity and liabilities</i>		Modervirkso mhed <i>Parent enterprise</i>	Koncern <i>Group</i>
<u>Note</u>		<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2018</u>
Egenkapital <i>Equity</i>			
12	Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	50.000	50.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserves for net revaluation as per the equity method</i>	97.653.929	0
13	Overført resultat <i>Results brought forward</i>	4.510.793	102.164.722
	Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the financial year</i>	<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>
	Egenkapital før minoritetsinteresser <i>Equity before non-controlling interest.</i>	<u>110.214.722</u>	<u>110.214.722</u>
	Egenkapital i alt <i>Equity in total</i>	<u>110.214.722</u>	<u>110.214.722</u>
Hensatte forpligtelser <i>Provisions</i>			
14	Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	<u>0</u>	<u>17.179.697</u>
	Hensatte forpligtelser i alt <i>Provisions in total</i>	<u>0</u>	<u>17.179.697</u>

Balance

Balance sheet

All amounts in DKK.

Passiver <i>Equity and liabilities</i>	Modervirkso mhed <i>Parent enterprise</i>	Koncern <i>Group</i>
Note	31/12 2018	31/12 2018
Gældsforpligtelser <i>Liabilities</i>		
15 Gæld til pengeinstitutter <i>Bank debts</i>	194.650.000	194.650.000
16 Deposita <i>Deposits</i>	0	9.610.229
17 Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Debt to group enterprises</i>	110.000.000	110.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Long-term liabilities in total</i>	<u>304.650.000</u>	<u>314.260.229</u>
Gældsforpligtelser <i>Liabilities</i>	22.175.000	22.175.000
Gæld til pengeinstitutter <i>Bank debts</i>	4.502.463	4.502.463
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade creditors</i>	265.000	376.250
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Debt to group enterprises</i>	11.127.538	11.127.535
Selskabsskat <i>Corporate tax</i>	0	3.141.877
Anden gæld <i>Other debts</i>	1.210.000	3.875.921
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Short-term liabilities in total</i>	<u>39.280.001</u>	<u>45.199.046</u>
Gældsforpligtelser i alt <i>Liabilities in total</i>	<u>343.930.001</u>	<u>359.459.275</u>
Passiver i alt <i>Equity and liabilities in total</i>	<u>454.144.723</u>	<u>486.853.694</u>

Balance
Balance sheet

All amounts in DKK.

Passiver <i>Equity and liabilities</i>	Modervirkso mhed <i>Parent enterprise</i>	Koncern <i>Group</i>
<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2018</u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling**
Uncertainties concerning recognition and measurement
- 18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
Mortgage and securities
- 19 Eventualposter**
Contingencies
- 20 Nærtstående parter**
Related parties

Egenkapitaloppgørelse for koncernen

Consolidated statement of changes in equity

All amounts in DKK.

	Virksom- hedskapital	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
	<i>Contributed capital</i>	<i>Results brought forward</i>	<i>Proposed dividend for the financial year</i>	<i>In total</i>
Egenkapital 26. januar 2018				
<i>Equity 26 January 2018</i>	0	0	0	0
Stiftelse af selskab				
<i>Foundation of the firm</i>	50.000	0	0	50.000
Årets overførte overskud eller underskud				
<i>Profit or loss for the year brought forward</i>	0	102.164.722	0	102.164.722
Foreslået udbytte for regnskabsåret				
<i>Extraordinary dividend adopted during the financial year</i>	0	0	8.000.000	8.000.000
	50.000	102.164.722	8.000.000	110.214.722

Egenkapitaloppgørelse for modervirksomheden

Statement of changes in equity of the parent enterprise

All amounts in DKK.

	Virksom- hedskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi metode	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
	<i>Contributed capital</i>	<i>Reserves for net revaluation as per the equity method</i>	<i>Results brought forward</i>	<i>Proposed dividend for the financial year</i>	<i>In total</i>
Egenkapital 26. januar 2018					
<i>Equity 26 January 2018</i>	0	0	0	0	0
Stiftelse af selskab					
<i>Foundation of the firm</i>	50.000	0	0	0	50.000
Resultatandel					
<i>Share of results</i>	0	97.653.929	4.510.793	8.000.000	110.164.722
	50.000	97.653.929	4.510.793	8.000.000	110.214.722

Pengestrømsopgørelse

Cash flow statement

All amounts in DKK.

	Koncern Group 26/1 2018 - 31/12 2018
Årets resultat <i>Results for the year</i>	110.164.725
21 Reguleringer <i>Adjustments</i>	-69.076.734
22 Ændring i driftskapital <i>Change in working capital</i>	<u>5.186.328</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster <i>Cash flow from operating activities before net financials</i>	46.274.319
Renteindbetalinger og lignende <i>Interest received and similar amounts</i>	913
Renteudbetalinger og lignende <i>Interest paid and similar amounts</i>	<u>-11.748.582</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet <i>Cash flow from operating activities</i>	<u>34.526.650</u>
Køb af materielle anlægsaktiver <i>Purchase of tangible fixed assets</i>	-378.378.939
Salg af materielle anlægsaktiver <i>Sale of tangible fixed assets</i>	<u>8.200.000</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet <i>Cash flow from investment activities</i>	<u>-370.178.939</u>
Optagelse af langfristet gæld <i>Raising of long-term debts</i>	240.000.000
Afdrag på langfristet gæld <i>Repayments of long-term debt</i>	-23.175.000
Ændring i gæld til pengeinstitutter <i>Purchase of treasury shares</i>	4.502.463
Indskud af virksomhedskapital <i>Deposit of share capital</i>	50.000
Mellemværende med tilknyttet virksomhed <i>Intercompany loan</i>	<u>121.127.535</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet <i>Cash flow from financing activities</i>	<u>342.504.998</u>

Pengestrømsopgørelse

Cash flow statement

All amounts in DKK.

	Koncern Group 26/1 2018 - 31/12 2018
Ændring i likvider Changes in available funds	6.852.709
Likvider 26. januar 2018 <i>Available funds 26 January 2018</i>	<u>0</u>
Likvider 31. december 2018 Available funds 31 December 2018	<u>6.852.709</u>
Likvider Available funds	
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	<u>6.852.709</u>
Likvider 31. december 2018 Available funds 31 December 2018	<u>6.852.709</u>

Noter Notes

All amounts in DKK.

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Uncertainties concerning recognition and measurement

Koncernens investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi. Dagsværdien for investeringsejendommene er opgjort ved et skøn. Dagsværdien af investeringsejendommene afspejler sin effekt både på kapitalandelene i de tilknyttede virksomheder i moderselskabet, samt for investeringsejendommene i koncernen.

The investment properties are recognised and measured at fair value. The valuation of the companys investment properties is based on estimates and assumptions. The fair value of the investment property affects the equity investment in group enterprises for the parent company and also the investment property in the group.

Koncernens investeringsejendomme omfatter større investeringsejendomme. Investeringsejendomme omfatter lette industriejendomme som er spredt geografisk i hele Danmark. Investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret metode. Markedet for denne type ejendomme er begrænset og der er kun få potentielle købere. Der er således en risiko for, at ejendommene i en salgssituation ikke kan indbringe den dagsværdi, som er indregnet i årsrapporten. Effekten heraf afspejler sig ligeledes på værdien af kapitalandelene i moderselskabet.

The group's investment properties consists of large industrial properties located in all geographical parts of Denmark. The investment properties are measured at fair value based on a return-based method. The market for this kind 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. This is also reflected in the parent companys investment in group enterprises, and therefore the risk is also applicable in the parent company.

I forudsætningerne for opgørelsen af dagsværdien er det forudsat at investeringsejendommene fortsat lejes ud efter uopsigelsesperioden i lejekontrakterne er udløbet. Det er forudsat at lejen fortsætter på uændret niveau. Der er derfor en risiko knyttet til den forventede lejeindtægt efter udløbet af uopsigelsesperioden og dermed en usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af ejendommene.

In the prerequisites for the determination of the fair-value it has been presumed that the investment properties is let out beyond the period of interminability in the rental agreements. It has been presumed that the rental income continues on the same level as currently. 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.

For at vise effekten af en ændring i lejeindtægten eller afkastkravet er der udarbejdet en følsomhedsanalyse som viser effekten heraf på værdi af investeringsejendommene i koncernen. Følsomhedsanalysen fremgår af note 8 i årsrapporten.

When change in the rental income or yield happen it has an effect on the value of the investment properties in the group, therefore a sensitivity analysis has been made to show the effect of the change. Please refer to note 8 in the annual report for the sensitivity analysis.

Noter Notes

All amounts in DKK.

	Modervirkso mhed <i>Parent enterprise</i> 26/1 2018 - 31/12 2018	Koncern <i>Group</i> 26/1 2018 - 31/12 2018
2. Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment property</i>		
Dagsværdiregulering <i>Fair-value adjustment</i>	0	92.502.139
Avance ved salg af investeringsejendomme <i>Gain on sale of investment properties</i>	0	5.604.260
	<u>0</u>	<u>98.106.399</u>
3. Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere <i>Average number of employees</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
4. Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>		
Renter, pengeinstitutter <i>Interest, banks</i>	0	916
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder <i>Interest, group enterprises</i>	4.876.683	0
	<u>4.876.683</u>	<u>916</u>

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	Modervirkso mhed <i>Parent enterprise</i> 26/1 2018 - 31/12 2018	Koncern <i>Group</i> 26/1 2018 - 31/12 2018
5. Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder <i>Financial costs, group enterprises</i>	6.127.538	6.127.537
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	5.572.013	5.621.045
	11.699.551	11.748.582
6. Skat af årets resultat <i>Tax on ordinary results</i>		
Skat af årets resultat <i>Tax of the results for the year, parent company</i>	-1.719.586	3.141.877
Årets regulering af udskudt skat <i>Adjustment for the year of deferred tax</i>	-29.632	12.853.017
	-1.749.218	15.994.894
7. Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of the results</i>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserves for net revaluation as per the equity method</i>		97.653.929
Udbytte for regnskabsåret <i>Dividend for the financial year</i>		8.000.000
Overføres til overført resultat <i>Allocated to results brought forward</i>		4.510.793
Disponeret i alt <i>Distribution in total</i>		110.164.722

Noter Notes

All amounts in DKK.

	Modervirkso mhed <i>Parent enterprise</i> <u>31/12 2018</u>	Koncern <i>Group</i> <u>31/12 2018</u>
8. Investeringsejendomme <i>Investment property</i>		
Tilgang i årets løb <i>Additions during the year</i>	0	381.403.467
Afgang i årets løb <i>Disposals during the year</i>	<u>0</u>	<u>-2.595.740</u>
Kostpris 31. december 2018 <i>Cost 31 December 2018</i>	<u>0</u>	<u>378.807.727</u>
Årets regulering til dagsværdi <i>Adjust of the year to fair value</i>	<u>0</u>	<u>92.517.188</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2018 <i>Fair value adjustment 31 December 2018</i>	<u>0</u>	<u>92.517.188</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 <i>Book value 31 December 2018</i>	<u>0</u>	<u>471.324.915</u>

Noter

Notes

All amounts in DKK.

8. 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 lejekontakter med fradrag af 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 deduction 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 mælgeres bedømmelse af markedsniveauet.

When determining the fair-value a required yield of 6,5-9% has been used. The yield is based upon external brokers' assesment 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 determining 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 for the area.

Eftersom det er vanskeligt at forudsæ 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 future of the market and investment properties, it must be noted that the actual yield on the investment properties can vary in both a positive and negative direction, than presumed in the recognition of the fair-value.

Noter

Notes

All amounts in DKK.

8. 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 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 are increasing and decreasing respectively:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Bogført værdi kr.	Regulering kr.
<i>Rate of return</i>	<i>Value of portfolio of property DKK</i>	<i>Book value DKK</i>	<i>Adjustment DKK</i>
+0,5%	454.805.985	471.324.915	-16.518.930
-0,5%	490.061.339	471.324.915	18.736.424
Ændring i leje Change in rent			
+20%	528.693.147	471.324.915	57.368.232
-20%	413.956.679	471.324.915	-57.368.232

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	Modervirkso mhed Parent enterprise 31/12 2018	Koncern Group 31/12 2018
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Equity investments in group enterprises</i>		
Tilgang i årets løb <i>Additions during the year</i>	128.339.642	0
Kostpris 31. december 2018 <i>Cost 31 December 2018</i>	128.339.642	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill <i>Results for the year before goodwill amortisation</i>	117.653.929	0
Opskrivninger 31. december 2018 <i>Revaluation 31 December 2018</i>	117.653.929	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 <i>Book value 31 December 2018</i>	245.993.571	0

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

The financial highlights for the enterprises according to the latest approved annual reports

	Ejerandel <i>Share of ownership</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Results for the year</i>
Pristine Invest II ApS, Aalborg	100 %	140.801.210	24.774.592
Pristine Invest I A/S, Aalborg	100 %	83.477.561	83.477.561
Pristine Invest III ApS, Aalborg	100 %	21.714.801	15.805.241
		245.993.572	124.057.394

10. Udskudte skatteaktiver

Deferred tax assets

Udskudt skat af årets resultat <i>Deferred tax of the results for the year</i>	29.632	0
	29.632	0

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	Modervirkso mhed <i>Parent enterprise</i> 31/12 2018	Koncern <i>Group</i> 31/12 2018
11. Andre tilgodehavender <i>Other debtors</i>		
Tilgodehavende moms <i>Receivable VAT</i>	54.993	54.993
	54.993	54.993
12. Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>		
Stiftelse af selskab <i>Paid share capital</i>	50.000	50.000
	50.000	50.000
13. Overført resultat <i>Results brought forward</i>		
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit or loss for the year brought forward</i>	4.510.793	102.164.722
	4.510.793	102.164.722
14. Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>		
Udskudt skat af årets resultat <i>Deferred tax of the results for the year</i>	0	17.179.697
	0	17.179.697
Udskudt skat påhviler følgende poster: <i>The following items are subject to deferred tax:</i>		
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible fixed assets</i>	0	17.179.697
	0	17.179.697

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	Modervirkso mhed <i>Parent enterprise</i> 31/12 2018	Koncern <i>Group</i> 31/12 2018
15. Gæld til pengeinstitutter		
<i>Bank debts</i>		
Gæld til pengeinstitutter i alt		
<i>Bank debts in total</i>	216.825.000	216.825.000
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	-22.175.000	-22.175.000
	<u>194.650.000</u>	<u>194.650.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
16. Deposita		
<i>Deposits</i>		
Deposita i alt		
<i>Deposits in total</i>	0	9.610.229
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt		
<i>Deposits in total</i>	<u>0</u>	<u>9.610.229</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>0</u>	<u>9.230.229</u>
17. Gæld til tilknyttede virksomheder		
<i>Debt to group enterprises</i>		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt		
<i>Debt to group enterprises in total</i>	<u>110.000.000</u>	<u>110.000.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

Notes

All amounts in DKK.

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Mortgage and securities

Koncernen har deponeret ejerpantebreve på i alt 200.795 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis bogførte værdi 31. december 2018 udgør t.kr. 321.313.

The group has issued owner's mortgage at a total amount of tDKK 200.795 as security for bank debts. The owner's mortgage provides mortgage on investment properties, which has a book value of tDKK 321.313 as of 31 december 2018.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 222.327 t.kr., er der givet pant i bankindeståender, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 5.063 t.kr.

As security for mortgage debts, tDKK 222.327, mortgage has been granted in cash representing a book value of tDKK 5.063 at 31 December 2018.

Moderselskab / Parent company:

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 222.327 t.kr. er der givet pant i kapitalandele med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 245.994.

As security for mortgage debts, tDKK 222.327, mortgage has been granted in the shares of group enterprises representing a book value of tDKK 245.994.

19. Eventualposter

Contingencies

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Kautionsforpligtelser:

Recourse guarantee commitments

Moderselskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 31. december 2018 i alt 0 t.kr.

The parent company has provided guarantees for the bank debts of the group enterprises. On 31 December 2018 the total bank debts of the group enterprises were DKK 0.

Noter

Notes

All amounts in DKK.

19. Eventualposter (fortsat)

Contingencies (continued)

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 3.792 t.kr.

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

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.

Pristine Invest I A/S, Pristine Invest II ApS og Pristine Invest III ApS er udtrådt af sambeskatningen med den tidligere sambeskatningskreds i februar 2018 og hæfter ikke for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen fra tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.

Pristine Invest I A/S, Pristine Invest II ApS og Pristine Invest III ApS has withdrawn from the previous joint taxation as of February 2018, as from the time of withdrawal from the joint taxation, the company is not liable for any tax claims against the other jointly taxed companies.

Noter

Notes

All amounts in DKK.

20. Nærtstående parter

Related parties

Bestemmende indflydelse

Controlling interest

Pristine WBN Estate Holding AB

Björkhagsstien 6

181 64 Lindingö

Sverige

Hovedaktionær

Majority shareholder

Øvrige nærtstående parter

Other related parties

Pristine Invest I A/S

Tilknyttet virksomhed

Group enterprise

Pristine Invest II ApS

Tilknyttet virksomhed

Group enterprise

Pristine Invest III ApS

Tilknyttet virksomhed

Group enterprise

Transaktioner

Transactions

Det er ledelsens overbevisning at alle transaktioner med nærtstående parter er foregået på markedsvilkår.

The management considers all transactions with related parties being based on market terms.

Koncernregnskab

Consolidated annual accounts

Selskabets modervirksomhed aflægger ikke koncernregnskab.

The company's parent company does not present consolidated annual accounts.

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	Koncern Group 26/1 2018 - 31/12 2018
	<hr/>
21. Reguleringer	
Adjustments	
Andre finansielle indtægter	
<i>Other financial income</i>	-916
Øvrige finansielle omkostninger	
<i>Other financial costs</i>	11.748.582
Værdiregulering af ejendomme	
<i>Share-based payments</i>	-96.819.294
Skat af årets resultat	
<i>Tax on ordinary results</i>	15.994.894
	<hr/>
	-69.076.734
	<hr/>
22. Ændring i driftskapital	
Change in working capital	
Ændring i tilgodehavender	
<i>Change in debtors</i>	-8.676.070
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	
<i>Change in trade creditors and other liabilities</i>	13.862.398
	<hr/>
	5.186.328
	<hr/>

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Årsrapporten for Pristine Properties ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

The annual report for Pristine Properties ApS is presented in accordance with those regulations of the Danish Financial Statements Act concerning companies identified as class C enterprises (medium sized enterprises).

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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 koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Assets are recognised in the balance sheet when the group 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 koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Liabilities are recognised in the balance sheet when the group 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.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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.

Translation of foreign currency

Transactions in foreign currency are translated by using the exchange rate prevailing at the date of the transaction. Differences in the rate of exchange arising between the rate at the date of transaction and the rate at the date of payment are recognised in the profit and loss account as an item under net financials.

Debtors, creditors, and other monetary items in foreign currency are translated by using the closing rate. The difference between the closing rate and the rate at the time of the occurrence or the recognition in the latest annual accounts of the amount owed or the liability is recognised in the profit and loss account under financial income and expenses.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Pristine Properties ApS samt tilknyttede virksomheder, hvori Pristine Properties ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemte indflydelse.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebidselser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Omkostninger til omstruktureringer, som er indregnet i den overtagne virksomhed inden overtagelsesdagen og som ikke er aftalt som led i virksomhedsovertagelsen, indgår i overtagelsesbalancen og dermed fastlæggelse af goodwill. Omstruktureringer, der besluttet af den overtagne virksomhed, indregnes i resultatopgørelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

The consolidated annual accounts

The consolidated annual accounts comprise the parent company Pristine Properties ApS and those group enterprises of which Pristine Properties ApS directly or indirectly owns more than 50 % of the voting rights or in other ways has controlling interest.

By the consolidation, elimination of intercompany income and costs, shareholding, intercompany balances and dividends and realised and unrealised gains and losses from transactions among the consolidated enterprises takes place.

Equity interests in group enterprises are settled by the proportional share of the group enterprises' trade value of net assets and liabilities at the date of acquisition.

In connection with the acquisition of new enterprises, the acquisition method is applied, by which the acquirees' identifiable assets and liabilities are measured at fair value at the time of acquisition. Costs for restructuring which are recognised in the acquiree before the acquisition date and which have not been agreed upon as part of the acquisition, are recognised in the pre-acquisition balance sheet and thereby forms part of the measurement of goodwill. Restructuring decided by the acquiree is recognised in the profit and loss account. The tax effect of the revaluations carried out is taken into consideration.

The profit and loss account

Gross profit

The gross profit comprises the net turnover and external costs.

Anvendt regnskabspraksis ***Accounting policies used***

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Rental income comprises income from the lease of property and from charged joint costs, and it is recognised in the profit and loss account for the period relating to the lease payment. Income from the heating account is recognised in the balance sheet as a balance among the lessees.

Other external costs comprise costs for sales and administration.

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.

Results from equity investments in group enterprises

After full elimination of intercompany profit or loss and deduction of amortisation of consolidated goodwill, the equity investment in the individual group enterprises are recognised in the profit and loss account at a proportional share of the group enterprises' results after tax.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies used*

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 parent enterprise and the Danish group enterprises are subject to the Danish rules on compulsory joint taxation of the consolidated Danish enterprises.

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

Writedown of fixed assets

The book values of both intangible and tangible fixed assets as well as equity investments in subsidiaries and associated enterprises are subject to annual impairment tests in order to disclose any indications of impairment beyond those expressed by amortisation and depreciation respectively.

If indications of impairment are disclosed, impairment tests are carried out for each individual asset or group of assets respectively. Writedown takes place to the recoverable amount, if this value is lower than the book value.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktiv-gruppen.

The recoverable value is equal to the value of the net selling price or the value in use, whichever is higher. The value in use is determined as the present value of the expected net cash flow deriving from the use of the asset or the group of assets.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Previously recognised writedown is reversed when the condition for the writedown no longer exist. Writedown relating to goodwill is not reversed.

Investeringsejendomme

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

Investment property

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".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

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".

Financial fixed assets

Equity investments in group enterprises

Equity investments in group enterprises are recognised in the balance sheet at a proportional share under the equity method, the value being calculated on the basis of the accounting policies of the parent company by the deduction or addition of unrealised intercompany profits and losses, and with the addition or deduction of residual value of positive or negative goodwill measured by applying the acquisition method.

Group enterprises and associated enterprises with negative equity are recognised without any value, and to the extent they are considered irrevocable, amounts owed by these companies are written down by the parent's share of the equity. If the negative equity exceeds the debtors, the residual amount is recognised under liability provisions to the extent the parent has a legal or actual liability to cover the negative equity of the subsidiary.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

To the extent the equity exceeds the cost, the net revaluation of equity investments in group enterprises are transferred to the reserves under the equity for net revaluation as per the equity method. Dividends from group enterprises expected to be decided before the approval of this annual report are not subject to a limitation of the revaluation reserves. The reserves are adjusted by other equity movements in group enterprises.

Newly taken over or newly established companies are recognised in the annual accounts as of the time of acquisition. Sold or liquidated companies are recognised at the time of cession.

Profit or loss in connection with the sale of group enterprises are measured as the difference between the sales amount and the book value of net assets at the time of the sale, inclusive of remaining consolidated goodwill and expected costs for sale and cession. Profit and loss are recognised in the profit and loss account under net financials.

In connection with the acquisition of new group enterprises and associated enterprises, the acquisition method is applied, by which the acquirees' assets and liabilities are measured at fair value at the time of acquisition. Provisions for payment of costs for decided restructuring activities in the acquirees in relation to the acquisition are recognised. The tax effect of the revaluations carried out is taken into consideration.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

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

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Positive differences (goodwill) between cost and fair value of identifiable, acquired assets and liabilities, inclusive of liability provisions for restructuring, are recognised under equity investments in group enterprises, and they are amortised over their estimated useful life. The useful life is determined on the basis of the management's experience with the individual business areas. The amortisation period is maximum 20 years, being the longer for strategic acquirees with a strong market position and a long-range earnings potential. The book value of goodwill is evaluated currently and written down in the profit and loss account in those cases where the book value exceeds the expected future net income from the enterprise or the activity, to which the goodwill is attached.

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

Reserves for net revaluation as per the equity method

Reserves for net revaluation as per the equity method comprise net revaluation of equity investments in subsidiaries and associates in proportion to cost.

The reserves may be eliminated in case of losses, realisation of equity investments or changes in the financial estimates.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

It is not possible to recognise the reserves with a negative amount.

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).

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).

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.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Pristine Properties ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

According to the rules of joint taxation, Pristine Properties 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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

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 nettorealisation sværdi.

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.

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.

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.

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

Deferred tax assets, including the tax value of tax losses eligible for carry-over, 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.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Liabilities relating to investment properties are measured at amortised cost.

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

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

Pengestrømsopgørelse

The cash flow statement

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og fi-nansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

The cash flow statement shows the cash flow of the group for the year, divided in cash flows deriving from operating activities, investment activities, and financing activities respectively, the changes in the liabilities, and the available funds at the beginning and the end of the year respectively.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

The effect of cash flow deriving from purchase and sale of enterprises appears separately under cash flow from investment activities. In the cash flow statement, cash flow deriving from purchased enterprises is recognised as of the date of acquisition, and cash flow deriving from sold enterprises is recognised until the sales date.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Cash flow from operating activities

Cash flow from operating activities are calculated as the results for the year adjusted for non-cash operating items, the change in the working capital, and corporate tax paid.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Cash flow from investment activities

Cash flow from investment activities comprises payments in connection with the acquisition and sale of enterprises and activities as well as the acquisition and sale of intangible and tangible fixed assets and fixed asset investments respectively.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fra- drag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Øvrigt:

Moderselskabet har undladt at præsentere pengestrømsopgørelse i henhold til ÅRL §86 stk. 4.

Cash flow from financing activities

Cash flow from financing activities comprises changes in the size or the composition of the share capital and the costs in this connection. Furthermore, these activities comprise borrowings, instalments on interestbearing debt, and payment of dividend to the shareholders.

Available funds

Available funds comprise cash funds with deduction of short-term bank debt and short-term securities with a term of less than 3 months which can easily be converted into cash funds and on which only an insignificant risk of value changes exists.

Other:

The parent company has chosen not to present a cash flow statement in accordance to ÅRL §86 stk 4.