

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*

1. januar - 31. december 2019
1 January - 31 December 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2020.
The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 8 April 2020.

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, IAS/IFRS British English terminology has been used.*
- *Please note that decimal points remain unchanged from Danish version of the document. This means that DKK 146.940 corresponds to the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % corresponds to 23.5 %.*

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29442789

redmark.dk

A member of

mgiworldwide 

The logo for mg worldwide, consisting of the text 'mg' in a bold blue font, 'iworldwide' in a lighter blue font, and a stylized blue and white graphic element resembling a globe or a network of lines.

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 commentary	
Selskabsoplysninger	9
<i>Company information</i>	
Hovedtal og nøgletal for koncernen	10
<i>Consolidated financial highlights</i>	
Ledelsesberetning	12
<i>Management commentary</i>	
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Consolidated financial statements and financial statements 1 January - 31 December 2019	
Resultatopgørelse	14
<i>Income statement</i>	
Balance	15
<i>Statement of financial position</i>	
Egenkapitalopgørelse for koncernen	21
<i>Consolidated statement of changes in equity</i>	
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	22
<i>Statement of changes in equity of the parent</i>	
Pengestrømsopgørelse	23
<i>Statement of cash flows</i>	
Noter	25
<i>Notes</i>	
Anvendt regnskabspraksis	43
<i>Accounting policies</i>	

Ledelsespåtegning *Management's report*

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Pristine Properties ApS.

The executive board has today presented the annual report of Pristine Properties ApS for the financial year 1 January to 31 December 2019.

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 2019, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019, and of the results of the activities, consolidated and of the company respectively and of consolidated cash flows in the financial year 1 January to 31 December 2019.

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.

We recommend that the annual report be approved by the general meeting.

Aalborg SV, den 8. april 2020
Aalborg SV, 8 April 2020

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 1. januar - 31. december 2019, 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 2019, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

To the shareholder of Pristine Properties ApS

Opinion

We have audited the consolidated financial statements and the financial statements of Pristine Properties ApS for the financial year 1 January to 31 December 2019, which comprise accounting policies, income statement, statement of financial position, statement of changes in equity and notes, consolidated and of the company, respectively and consolidated statement of cash flows. The consolidated financial statements and the financial statements have been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the consolidated financial statements and the financial statements present a fair view of the assets, equity and liabilities, and financial position, consolidated and of the company, respectively, at 31 December 2019 and of the results of the company's activities, consolidated and of the company, respectively and of consolidated cash flows, for the financial year 1 January - 31 December 2019 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 ejendommene i koncernen til dagsværdi samt måling af kapitalandelene i tilknyttede virksomheder til indre værdi i moderselskabet.

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 section "Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements and the financial statements". We are independent of the company in accordance with international ethical requirements for auditors (IESBA's Code of Ethics), and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Emphasis of matter

Without qualifying 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 measure of equity investments in group enterprises at net asset value in the parent company.

Responsibilities of management and those charged with governance for the consolidated financial statements and the financial statements

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Ved udarbejdelsen af 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 financial statements and the financial statements, management is responsible for assessing the group's and the company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the group or the company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated annual accounts and the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements and the financial statements, 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 can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements and financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with international standards on auditing, and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment 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 of the consolidated financial statements and financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of 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 and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by 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.
- Conclude on the appropriateness of management's preparation of the consolidated financial statements and the financial statements using the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists arising from events or conditions that may cast significant doubt on the group's and the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements and the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the group and the company to cease to continue as a going concern.
- 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.
- Evaluate the overall presentation, structure, and contents of the consolidated financial statements and the financial statements, including disclosures in notes, and whether the consolidated financial statements and the financial statements reflect the underlying transactions and events in a manner that presents a fair view.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.
- Obtain sufficient 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 financial statements. We are responsible for the direction, supervision, and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Statement on the management commentary

Management is responsible for the management commentary.

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

Our opinion on the consolidated financial statements and the financial statements does not cover the management commentary, and we express no assurance opinion thereon.

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.

In connection with our audit of the consolidated financial statements and the financial statements, it is our responsibility to read the management commentary and to consider whether the management commentary is materially inconsistent with the consolidated financial statements or the financial statements or the evidence obtained during the audit, or whether it otherwise appears to contain material misstatement.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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.

Based on the work we have performed, we believe that the management commentary is consistent with the consolidated financial statements and the financial statements and that it has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statement Act. We did not discover any material misstatement in the management commentary.

Aalborg, den 8. april 2020
Aalborg, 8 April 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
State Authorised Public Accountants
CVR-nr. 29 44 27 89
Company reg. no. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne33705

Selskabsoplysninger *Company information*

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: 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>	Nordea Danmark, København
Modervirksomhed <i>Parent company</i>	Pristine Estate Holding AB
Dattervirksomheder <i>Subsidiaries</i>	Pristine Invest II ApS, Aalborg Pristine Invest I A/S, Aalborg Pristine Invest III ApS, Aalborg

Hovedtal og nøgletal for koncernen

Consolidated financial highlights

DKK in thousands.

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
	<hr/>	<hr/>
Resultatopgørelse:		
Income statement:		
Bruttofortjeneste		
<i>Gross profit</i>	42.420	39.801
Resultat af ordinær primær drift		
<i>Profit from ordinary operating activities</i>	71.650	137.907
Finansielle poster, netto		
<i>Net financials</i>	-15.974	-11.748
Årets resultat		
<i>Net profit or loss for the year</i>	43.432	110.165
Balance:		
Statement of financial position:		
Balancesum		
<i>Balance sheet total</i>	511.064	486.854
Investeringer i materielle anlægsaktiver		
<i>Investments in property, plant and equip-ment</i>	0	471.325
Egenkapital		
<i>Equity</i>	142.676	110.215
Pengestrømme:		
Cash flows:		
Driftsaktivitet		
<i>Operating activities</i>	23.242	34.527
Investeringsaktivitet		
<i>Investing activities</i>	781	-370.179
Finansieringsaktivitet		
<i>Financing activities</i>	-28.123	342.505
Pengestrømme i alt		
<i>Total cash flows</i>	-4.100	6.853
Nøgletal i %:		
Key figures in %:		
Likviditetsgrad		
<i>Acid test ratio</i>	28,0	34,4
Soliditetsgrad		
<i>Solvency ratio</i>	27,9	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.

Calculations of key figures and ratios do, in all material respects, follow the recommendations of the Danish Association of Finance Analysts, only in a few respects deviating 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 commentary*

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. en 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.

Årets resultat før skat og værdireguleringer har udviklet sig i tråd med forventningerne i forhold til sidste års resultat før skat og værdireguleringer.

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 about 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 companies 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.

The result before tax and fair-value adjustments has developed in line with the expectations based on last years result before tax and fair-value adjustments.

Ledelsesberetning

Management commentary

Særlige risici

Driftsmæssige risici

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

Renterisici

Koncernens finansiering er i en væsentlig grad finansieret af realkreditgæld. Der knytter sig en risiko for at koncernens indtjening i tilfælde af en rentestigning vil falde. Koncernen har dog indgået termningsforrentning som sikrer renten i en 10årig periode.

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 2019.

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

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.

Interest rate risks

The groups financing is based on a significant amount of mortgage debt. There is a risk of a decrease in the groups earning if the interest rate rises. The group has entered into hedging instruments which secure the interest for a 10-year period.

The group is also exposed to the interest rates when measuring the fair-value of the investment properties, 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 2019.

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 Income statement

All amounts in DKK.

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	1/1 - 31/12 2019	26/1 - 31/12 2018	1/1 - 31/12 2019	26/1 - 31/12 2018
	Bruttofortjeneste			
	Gross profit	42.419.633	39.800.886	-1.105.970
2	Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment property</i>	29.230.731	98.106.399	0
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Income from equity investments in group enterprises</i>	0	0	53.516.177
4	Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	398.993	916	2.651.390
5	Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	-16.372.564	-11.748.582	-14.483.798
	Resultat før skat Pre-tax net profit or loss	55.676.793	126.159.619	40.577.799
6	Skat af årets resultat <i>Tax on ordinary results</i>	-12.244.405	-15.994.894	2.854.590
7	Årets resultat Net profit or loss for the year	43.432.388	110.164.725	43.432.389
	Koncernens resultat fordeler sig således: <i>Break-down of the consolidated profit or loss:</i>			
	Anpartshavere i Pristine Properties ApS <i>Shareholders in Pristine Properties ApS</i>	43.432.388	110.164.725	
		43.432.388	110.164.725	

Balance 31. december
Statement of financial position 31 December

All amounts in DKK.

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent		
	2019	2018	2019	2018	
	Aktiver				
	Assets				
	Anlægsaktiver				
	Non-current assets				
8	Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	499.775.000	471.324.915	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt <i>Total property, plant, and equipment</i>	499.775.000	471.324.915	0	0
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Equity investments in group enterprises</i>	0	0	257.410.900	226.865.571
	Finansielle anlægsaktiver i alt <i>Total investments</i>	0	0	257.410.900	226.865.571
	Anlægsaktiver i alt Total non-current assets	499.775.000	471.324.915	257.410.900	226.865.571

Balance 31. december
Statement of financial position 31 December

All amounts in DKK.

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	2019	2018	2019	2018
	Aktiver		Assets	
	Omsætningsaktiver		Current assets	
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			
	<i>Trade debtors</i>			
	0	436.077	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			
	<i>Amounts owed by group enterprises</i>			
	8.535.845	8.185.000	36.282.595	225.430.626
10	Udskudte skatteaktiver			
	<i>Deferred tax assets</i>			
	0	0	0	29.632
	Tilgodehavende selskabsskat			
	<i>Receivable corporate tax</i>			
	0	0	2.884.222	1.719.586
11	Andre tilgodehavender			
	<i>Other debtors</i>			
	0	54.993	83.389	54.993
	Tilgodehavender i alt			
	<i>Total receivables</i>			
	8.535.845	8.676.070	39.250.206	227.234.837
	Likvide beholdninger			
	<i>Available funds</i>			
	2.753.036	6.852.709	13.965	44.315
	Omsætningsaktiver i alt		Total current assets	
	11.288.881	15.528.779	39.264.171	227.279.152
	Aktiver i alt		Total assets	
	511.063.881	486.853.694	296.675.071	454.144.723

Balance 31. december
Statement of financial position 31 December

All amounts in DKK.

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent		
	2019	2018	2019	2018	
Passiver <i>Equity and liabilities</i>					
Egenkapital <i>Equity</i>					
12	Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	50.000	50.000	50.000	50.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserves for net revaluation as per the equity method</i>	0	0	129.071.258	78.525.929
13	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	130.626.261	102.164.722	1.555.005	23.638.793
	Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the financial year</i>	12.000.000	8.000.000	12.000.000	8.000.000
	Egenkapital før minoritetsinteresser <i>Equity before non-controlling interest.</i>	142.676.261	110.214.722	142.676.263	110.214.722
	Egenkapital i alt Total equity	142.676.261	110.214.722	142.676.263	110.214.722
Hensatte forpligtelser <i>Provisions</i>					
14	Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	28.206.297	17.179.697	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt Total provisions	28.206.297	17.179.697	0	0

Balance 31. december
Statement of financial position 31 December

All amounts in DKK.

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent		
	2019	2018	2019	2018	
Passiver <i>Equity and liabilities</i>					
Gældsforpligtelser <i>Liabilities other than provisions</i>					
15	Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	177.501.226	0	0	0
16	Gæld til pengeinstitutter <i>Bank debts</i>	0	194.650.000	0	194.650.000
17	Deposita <i>Deposits</i>	9.797.271	9.610.229	0	0
18	Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Debt to group enterprises</i>	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000
19	Anden gæld <i>Other payables</i>	2.614.378	0	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total long term liabilities other than provisions</i>	299.912.875	314.260.229	110.000.000	304.650.000

Balance 31. december
Statement of financial position 31 December

All amounts in DKK.

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	2019	2018	2019	2018
Passiver Equity and liabilities				
Kortfristet del af langfristet gæld <i>Current portion of long term payables</i>	16.782.004	22.175.000	0	22.175.000
Gæld til pengeinstitutter <i>Bank debts</i>	2.432.086	4.502.463	2.432.086	4.502.463
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	357.500	376.250	302.500	265.000
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	16.975.120	11.127.535	41.264.222	11.127.538
Selskabsskat <i>Corporate tax</i>	379.852	3.141.877	0	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	3.341.886	3.875.921	0	1.210.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total short term liabilities other than provisions</i>	40.268.448	45.199.046	43.998.808	39.280.001
Gældsforpligtelser i alt Total liabilities other than provisions	340.181.323	359.459.275	153.998.808	343.930.001
Passiver i alt Total equity and liabilities	511.063.881	486.853.694	296.675.071	454.144.723

Egenkapitaloppgørelse for koncernen

Consolidated statement of changes in equity

All amounts in DKK.

	Virksomhedskapital <i>Contributed capital not paid</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the financial year</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2019 <i>1 January 2019 1 January 2019</i>	50.000	102.164.722	8.000.000	110.214.722
Udloddet udbytte <i>Distributed dividend</i>	0	0	-8.000.000	-8.000.000
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit or loss for the year brought forward</i>	0	31.432.387	12.000.000	43.432.387
Indregning af sikringsinstrumenter <i>Recognition of hedging instruments</i>	0	-2.970.848	0	-2.970.848
	50.000	130.626.261	12.000.000	142.676.261

Egenkapitaloppgørelse for modervirksomheden

Statement of changes in equity of the parent

All amounts in DKK.

	Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revalua-tion according to the eq-uity method</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the financial year</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2019 <i>Equity 1 January 2019</i>	50.000	78.525.929	23.638.793	8.000.000	110.214.722
Udloddet udbytte <i>Distributed dividend</i>	0	0	0	-8.000.000	-8.000.000
Årets overførte overskud eller underskud <i>Share of results</i>	0	53.516.177	-22.083.788	12.000.000	43.432.389
Bevægelse 1 <i>Change 1</i>	0	-2.970.848	0	0	-2.970.848
	50.000	129.071.258	1.555.005	12.000.000	142.676.263

Pengestrømsopgørelse Statement of cash flows

All amounts in DKK.

Note	Koncern Group	
	1/1 - 31/12 2019	26/1 - 31/12 2018
Årets resultat <i>Results for the year</i>	43.432.388	110.164.725
23 Reguleringer <i>Adjustments</i>	-1.012.755	-69.076.734
24 Ændring i driftskapital <i>Change in working capital</i>	-61.716	5.186.328
Pengestrømme fra drift før finansielle poster <i>Cash flow from operating activities before net financials</i>	42.357.917	46.274.319
Renteindbetalinger og lignende <i>Interest received and similar amounts</i>	398.993	913
Renteudbetalinger og lignende <i>Interest paid and similar amounts</i>	-16.372.564	-11.748.582
Betalt selskabsskat <i>Corporate tax paid</i>	-3.141.877	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet <i>Cash flow from operating activities</i>	23.242.469	34.526.650
Køb af materielle anlægsaktiver <i>Purchase of tangible fixed assets</i>	0	-378.378.939
Salg af materielle anlægsaktiver <i>Sale of tangible fixed assets</i>	780.646	8.200.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet <i>Cash flow from investment activities</i>	780.646	-370.178.939
Optagelse af langfristet gæld <i>Raising of long-term debts</i>	204.717.119	240.000.000
Afdrag på langfristet gæld <i>Repayments of long-term debt</i>	-228.266.270	-23.175.000
Indskud af virksomhedskapital <i>Deposit of share capital</i>	0	50.000
Betalt udbytte <i>Dividend paid</i>	-8.000.000	0
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter <i>Available funds</i>	-2.070.377	4.502.463
Mellemværende med tilknyttet virksomhed <i>Intercompany loan</i>	5.496.740	121.127.535

Pengestrømsopgørelse Statement of cash flows

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	Koncern Group	
	1/1 - 31/12 2019	26/1 - 31/12 2018
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet <i>Cash flow from financing activities</i>	-28.122.788	342.504.998
Ændring i likvider <i>Changes in available funds</i>	-4.099.673	6.852.709
Likvider 1. januar 2019 <i>Available funds 1 January 2019</i>	6.852.709	0
Likvider 31. december 2019 <i>Available funds 31 December 2019</i>	2.753.036	6.852.709
Likvider <i>Available funds</i>		
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	2.753.036	6.852.709
Likvider 31. december 2019 <i>Available funds 31 December 2019</i>	2.753.036	6.852.709

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.

	Koncern <i>Group</i>		Modervirksomhed <i>Parent</i>	
	1/1 - 31/12 2019	26/1 - 31/12 2018	1/1 - 31/12 2019	26/1 - 31/12 2018
2. Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment property</i>				
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav <i>Value adjustment due to change in required rate of return</i>	29.269.635	92.502.139	0	0
Avance ved salg af investeringsejendomme <i>Gain on sale of investment properties</i>	-38.904	5.604.260	0	0
	29.230.731	98.106.399	0	0
3. Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere <i>Average number of employees</i>	0	0	0	0
4. Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>				
Renter, pengeinstitutter <i>Interest, banks</i>	0	916	0	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder <i>Interest, group enterprises</i>	350.845	0	2.603.242	4.876.683
Godtgørelse vedrørende selskabsskat <i>Reimbursement, corporate tax</i>	48.148	0	48.148	0
	398.993	916	2.651.390	4.876.683

Noter Notes

All amounts in DKK.

	Koncern <i>Group</i>		Modervirksomhed <i>Parent</i>	
	1/1 - 31/12 2019	26/1 - 31/12 2018	1/1 - 31/12 2019	26/1 - 31/12 2018
5. Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder <i>Financial costs, group enterprises</i>	7.331.968	6.127.537	7.504.005	6.127.538
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	9.040.596	5.621.045	6.979.793	5.572.013
	16.372.564	11.748.582	14.483.798	11.699.551
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>	1.217.805	3.141.877	-2.884.222	-1.719.586
Årets regulering af udskudt skat <i>Adjustment for the year of deferred tax</i>	11.026.600	12.853.017	29.632	-29.632
	12.244.405	15.994.894	-2.854.590	-1.749.218

Noter
Notes

All amounts in DKK.

	Modervirksomhed	
	Parent	
	1/1 - 31/12 2019	26/1 - 31/12 2018
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>	53.516.177	78.525.929
Udbytte for regnskabsåret		
<i>Dividend for the financial year</i>	12.000.000	8.000.000
Overføres til overført resultat		
<i>Allocated to results brought forward</i>	0	23.638.793
Disponeret fra overført resultat		
<i>Allocated from results brought forward</i>	-22.083.788	0
Disponeret i alt	43.432.389	110.164.722
<i>Distribution in total</i>		

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	31/12 2019	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2018
8. Investeringsejendomme <i>Investment property</i>				
Kostpris 1. januar 2019 <i>Cost 1 January 2019</i>	378.807.727	381.403.467	0	0
Afgang i årets løb <i>Disposals during the year</i>	<u>-437.115</u>	<u>-2.595.740</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2019 <i>Cost 31 December 2019</i>	<u>378.370.612</u>	<u>378.807.727</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019 <i>Fair value adjustment 1 January 2019</i>	92.517.188	0	0	0
Årets regulering til dagsværdi <i>Adjust of the year to fair value</i>	29.269.637	92.517.188	0	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver <i>Adjustment to fair value, assets disposed of</i>	<u>-382.437</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2019 <i>Fair value adjustment 31 December 2019</i>	<u>121.404.388</u>	<u>92.517.188</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 <i>Book value 31 December 2019</i>	<u>499.775.000</u>	<u>471.324.915</u>	<u>0</u>	<u>0</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 uopsigelighedsperiode 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 5,65%-9%. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelse af markedsniveauet.

When determining the fair-value a required yield of 5,65-9% 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 uopsigelighedsperioder, som er indbygget i de eksisterende lejekontrakter med lejerne. Den forventede husleje ved fortsat udlejning er baseret på markedsløjen 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 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 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Noter

Notes

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 uopsigelsesperioderne. 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.

Noter

Notes

All amounts in DKK.

8. Investeringsejendomme (fortsat) *Investment property (continued)*

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne eller lejeindtægten 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 the rental income are increasing and decreasing respectively:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr. <i>Value of portfolio of property DKK</i>	Bogført værdi kr. <i>Book value DKK</i>	Regulering kr. <i>Adjustment DKK</i>
<i>Rate of return</i>			
+0,5%	485.859.000	499.775.000	-13.916.000
-0,5%	515.528.000	499.775.000	15.753.000
Ændring i leje Change in rent			
+10%	510.653.000	499.775.000	10.878.000
-10%	493.708.000	499.775.000	-6.067.000

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	31/12 2019	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2018
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
<i>Equity investments in group enterprises</i>				
Kostpris 1. januar 2019 <i>Acquisition sum, opening balance 1 January 2019</i>	0	0	128.339.642	0
Tilgang i årets løb <i>Additions during the year</i>	0	0	0	128.339.642
Kostpris 31. december 2019 Cost 31 December 2019	0	0	128.339.642	128.339.642
Opskrivninger 1. januar 2019 <i>Revaluations, opening balance 1 January 2019</i>	0	0	98.525.929	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill <i>Results for the year before goodwill amortisation</i>	0	0	53.516.177	117.653.929
Udbytte <i>Dividend</i>	0	0	-20.000.000	-19.128.000
Indrening af sikringsinstrumenter i dattervirksomheder <i>Recognition of hedging instruments in group enterprises</i>	0	0	-2.970.848	0
Opskrivninger 31. december 2019 Revaluation 31 December 2019	0	0	129.071.258	98.525.929
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 Book value 31 December 2019	0	0	257.410.900	226.865.571

Noter

Notes

All amounts in DKK.

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

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

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
	<i>Share of ownership</i>	<i>Equity</i>	<i>Results for the year</i>
Pristine Invest II ApS, Aalborg	100 %	117.919.740	13.239.096
Pristine Invest I A/S, Aalborg	100 %	115.743.203	38.151.443
Pristine Invest III ApS, Aalborg	100 %	23.747.957	2.125.638
		257.410.900	53.516.177

	Koncern		Modervirksomhed	
	<i>Group</i>		<i>Parent</i>	
	31/12 2019	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2018
10. Udskudte skatteaktiver				
<i>Deferred tax assets</i>				
Udskudt skat af årets resultat				
<i>Deferred tax of the results for the year</i>	0	0	0	29.632
	0	0	0	29.632

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	Koncern <i>Group</i>		Modervirksomhed <i>Parent</i>	
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
11. Andre tilgodehavender <i>Other debtors</i>				
Tilgodehavende moms <i>Receivable VAT</i>	0	54.993	83.389	54.993
	<u>0</u>	<u>54.993</u>	<u>83.389</u>	<u>54.993</u>
12. Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>				
Virksomhedskapital 1. januar 2019 <i>Contributed capital 1 January 2019</i>	50.000	0	50.000	0
Stiftelse af selskab <i>Paid share capital</i>	0	50.000	0	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
13. Overført resultat <i>Retained earnings</i>				
Overført resultat 1. januar 2019 <i>Retained earnings 1 January 2019</i>	102.164.722	0	23.638.793	0
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit or loss for the year brought forward</i>	31.432.387	102.164.722	-22.083.788	23.638.793
Indregning af sikringsinstrumenter <i>Recognition of hedging instruments</i>	-2.970.848	0	0	0
	<u>130.626.261</u>	<u>102.164.722</u>	<u>1.555.005</u>	<u>23.638.793</u>

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	Koncern <i>Group</i>		Modervirksomhed <i>Parent</i>	
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
14. Hensættelser til udskudt skat				
<i>Provisions for deferred tax</i>				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2019				
<i>Provisions for deferred tax 1 January 2019</i>	17.179.697	0	0	0
Udskudt skat af årets resultat				
<i>Deferred tax of the results for the year</i>	11.026.600	17.179.697	0	-29.632
	<u>28.206.297</u>	<u>17.179.697</u>	<u>0</u>	<u>-29.632</u>
15. Gæld til realkreditinstitutter				
<i>Mortgage loans</i>				
Gæld til realkreditinstitutter i alt				
<i>Total mortgage loans</i>	193.088.730	0	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år				
<i>Share of amount due within 1 year</i>	-15.587.504	0	0	0
	<u>177.501.226</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år				
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	117.352.359	0	0	0

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	31/12 2019	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2018
16. Gæld til pengeinstitutter Bank debts				
Gæld til pengeinstitutter i alt <i>Bank debts in total</i>	0	216.825.000	0	216.825.000
Heraf forfalder inden for 1 år <i>Share of amount due within 1 year</i>	0	-22.175.000	0	-22.175.000
	0	194.650.000	0	194.650.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år <i>Share of liabilities due after 5 years</i>	0	0	0	0
17. Deposita Deposits				
Deposita i alt <i>Deposits in total</i>	9.797.271	9.610.229	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år <i>Share of amount due within 1 year</i>	0	0	0	0
Deposita i alt Deposits in total	9.797.271	9.610.229	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år <i>Share of liabilities due after 5 years</i>	9.417.271	9.230.229	0	0

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	31/12 2019	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2018
18. Gæld til tilknyttede virksomheder				
Debt to group enterprises				
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt				
<i>Debt to group enterprises in total</i>	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000
Heraf forfalder inden for 1 år				
<i>Share of amount due within 1 year</i>	0	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt				
Debt to group enterprises in total	110.000.000	110.000.000	110.000.000	110.000.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år				
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	0	0	0	0
19. Anden gæld				
Other payables				
Anden gæld i alt				
<i>Total other payables</i>	3.808.878	0	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år				
<i>Share of amount due within 1 year</i>	-1.194.500	0	0	0
Anden gæld i alt				
Total other payables	2.614.378	0	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år				
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	0	0	0	0

Noter

Notes

All amounts in DKK.

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Mortgage and securities

Koncernen har deponeret ejerpantebreve på i alt 107,8 mio. kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis bogførte værdi 31. december 2019 udgør 355 mio.kr.

The group has issued owner's mortgage at a total amount of mDKK 107,8 as security for bank debts. The owner's mortgage provides mortgage on investment properties, which has a book value of mDKK 355 as of 31 december 2019.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 499,8 mio. kr.

As security for mortgage debts mortgage has been granted in investment properties representing a book value of mDKK 499,8 at 31 December 2019.

Moderselskab / Parent company:

Til sikkerhed for gæld til realkreditgæld i datter - samt søsterselskaber 252 mio. kr. er der givet pant i kapitalandele med en regnskabsmæssig værdi på 257,4 mio. kr.

As security for mortgage debts in group enterprises and sister companies, mDKK 252, mortgage has been granted in the shares of group enterprises representing a book value of mDKK 257,4.

21. Eventualposter

Contingencies

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Kautionsforpligtelser:

Recourse guarantee commitments

Moderselskabet har kationeret for de tilknyttede og søster virksomheders realkreditgæld samt banklån. De tilknyttede virksomheders gæld udgør pr. 31. december 2019 i alt 252 mio. kr.

The parent company has provided guarantees for the bank debts of the group enterprises. On 31 December 2019 the total debts of the group enterprises were mDKK 252.

Koncernen har kationeret for søsterselskabernes realkreditgæld som pr. 31. december 2019 udgør 63,2 mio. kr.

The group has provided guarantees for the debts of the sister companies' mortgage which as of 31 December 2019 were mDKK 63,2.

Noter

Notes

All amounts in DKK.

21. 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.

With Vingen Ejendomme ApS, company reg. no 32934862 as administration company, the company is subject to the Danish scheme of joint taxation and unlimitedly, jointly, and severally liable, along 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 unlimitedly, jointly, and severally liable, along with the other jointly taxed companies, for any obligations to withhold tax on interest, royalties, and dividends.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 476 t.kr.

The total tax payable under the joint taxation scheme totals tDKK 476.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

The liability relating to obligations in connection with withholding tax on dividends, interest, and royalties represents an estimated maximum of DKK 0.

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 withholding tax, etc., may result in changes in the company's liabilities.

Selskab x er udtrådt af sambeskatningen pr. xx dato og hæfter ikke for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen fra tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.

Company X has withdrawn from joint taxation scheme as of (indsæt dato) and shall not be liable for any tax claims against the other jointly taxed companies from the time of withdrawal from the joint taxation scheme.

Noter

Notes

All amounts in DKK.

22. Nærtstående parter

Related parties

Bestemmende indflydelse

Controlling interest

Pristine WBN Estate Holding AB, Björkhagsstien 6, 181 64 Lindigö, Sverige. Hovedaktionær
Pristine WBN Estate Holding AB, Björkhagsstien 6, 181 64 Lindigö, Sweden. Majority shareholder

Øvrige nærtstående parter

Other related parties

Pristine Invest I A/S, Aalborg SV, ejerandel 100%

Pristine Invest I A/S, Aalborg SV, ownership 100%

Pristine Invest II ApS, Aalborg SV, ejerandel 100%

Pristine Invest II ApS, Aalborg SV, ownership 100%

Pristine Invest III ApS, Aalborg SV, ejerandel 100%

Pristine Invest III ApS, Aalborg SV, ownership 100%

Transaktioner

Transactions

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

The management considers all transaction 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	
	1/1 - 31/12 2019	26/1 - 31/12 2018
	<u> </u>	<u> </u>
23. Reguleringer		
Adjustments		
Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>	-398.993	-916
Øvrige finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	16.372.564	11.748.582
Værdiregulering af ejendomme		
<i>Share-based payments</i>	-29.230.731	-96.819.294
Skat af årets resultat		
<i>Tax on ordinary results</i>	<u>12.244.405</u>	<u>15.994.894</u>
	<u>-1.012.755</u>	<u>-69.076.734</u>
24. Ændring i driftskapital		
Change in working capital		
Ændring i tilgodehavender		
<i>Change in debtors</i>	491.070	-8.676.070
Ændring i leverandørgæld og anden gæld		
<i>Change in trade creditors and other liabilities</i>	<u>-552.786</u>	<u>13.862.398</u>
	<u>-61.716</u>	<u>5.186.328</u>

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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

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

Der er i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten foretaget enkelte tilrettelser af sammenligningstallene for 2018.

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 koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, 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 Properties ApS has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act regulations concerning reporting class C enterprises (medium sized enterprises).

The accounting policies are unchanged from last year, and the annual report is presented in DKK.

When preparing the annual report for 2019 there has been made a few adjustments in the comparative figures for 2018.

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 group 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 group 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

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Derivatives

At their initial recognition, derivatives are recognised at cost in the statement of financial position. Hereafter, they measured at fair value. Positive and negative fair values of derivatives are recognised under other receivables and payables, respectively.

Changes in the fair value of derivatives classified as, and meeting the criteria for, hedging future cash flows are recognised under other receivables or other payables and in equity.

If the future transaction results in the recognition of assets or liabilities, amounts previously recognised in equity are transferred to the cost of the asset or the liability, respectively. If the future transaction results in income or costs, amounts recognised in equity on a continuing basis are transferred to the income statement for the period in which the hedged item affected the income statement.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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.

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.

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.

Income statement

Gross profit

Gross profit comprises the revenue, changes in inventories of finished goods, and work in progress, work performed for own account and capitalised, other operating income, and external costs.

Revenue is recognised in the income statement if delivery and passing of risk to the buyer have taken place before the end of the year and if the income can be determined reliably and inflow is anticipated. Recognition of revenue is exclusive of VAT and taxes and less any discounts relating directly to sales.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Other operating income comprise accounting items of secondary nature in proportion to the principal activities of the enterprise, including gains on disposal of intangible and tangible fixed assets.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Other external costs comprise costs for sales and administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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.

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.

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.

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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Results from equity investments in group enterprises

After full elimination of intercompany profit or loss less amortised consolidated goodwill, the equity investment in the individual group enterprises are recognised in the income statement of the parent as a proportional share of the group enterprises' post-tax profit or loss.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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 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

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 initial recognition, investment property is measured at cost, comprising the cost of the property and directly associated 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 returnbased model, by which the expected future cash flows for the following 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 previous financial year, the method of measurement 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 adding new or improved qualities to an investment property compared to its condition at the time of acquisition, thereby improving 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 income statement under the item "Costs concerning investment property".

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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 virksomhedernes 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 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 property, plant, and equipment except for land, investment property has a limited economic life. The impairment taking place concurrently with the ageing of the investment property is reflected in the continuing measurement of the investment property at fair value.

Value adjustments are recognised in the income statement under the item "Value adjustments of property".

Investments

Equity in group enterprises

Equity in group enterprises recognised in the statement of financial position as a proportional share of the enterprise's equity value. This is calculated on the basis of the accounting policies of the parent less/plus unrealised intercompany profits and losses, and less/plus residual value of positive or negative goodwill measured by applying the purchase method.

Group enterprises with negative equity are recognised at no value and, to the extent they are considered irrevocable, amounts owed by these companies are made subject to impairment by the parent's share of the equity. If the negative equity exceeds the receivables, the residual amount is recognised under liability provisions to the extent that the parent has a legal or actual liability to cover the negative equity of these subsidiaries.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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 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.

Tilgodehavender

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

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

Newly acquired or newly established companies are recognised in the financial statement as of the time of acquisition. Sold or liquidated companies are recognised until the date of disposal.

Profit or loss in connection with the disposal of group enterprises are measured as the difference between the sales amount and the carrying amount of net assets at the time of sale, inclusive of remaining consolidated goodwill and expected costs of sale or liquidation. Profit and loss are recognised in the income statement under net financials.

For the acquisition of new group enterprises, the purchase 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 pre-determined restructuring activities in the acquirees in relation to the acquisition are recognised. The tax effect of revaluations is taken into consideration.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to face value. In order to meet expected losses, they are written down for impairment to the net realisable value.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pen geinstitutter 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.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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.

Available funds

Available funds comprise cash at bank and in hand.

Equity

Reserve for net revaluation according to the equity method

The reserve for net revaluation according to the equity method comprises net revaluation of equity investments in subsidiaries and associates proportional to cost.

The reserve may be eliminated in the event of losses, realisation of equity investments, or changes in the accounting estimates.

The reserve cannot be recognised by a negative amount.

Dividend

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

Income tax and deferred tax

Current tax receivables and tax liabilities are recognised in the statement of financial position with 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 receivables and tax liabilities are offset to the extent that a legal right of set-off exists and the items are expected to be settled net or simultaneously.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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

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.

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.

According to the rules of joint taxation, Pristine Properties ApS is unlimitedly, jointly, and severally liable to pay the Danish tax authorities the total income tax, including withholding tax on interest, royalties, and dividends, arising from the jointly taxed group of companies.

Deferred tax is tax on all temporary differences in the carrying amount and tax base of assets and liabilities measured on the basis of the planned application of the asset and disposal of the liability, respectively.

Deferred tax assets, including the tax value of tax losses eligible for carryforward, are recognised at their expected realisable value, either by settlement against tax of future earnings or by setoff in deferred tax liabilities within the same legal tax unit. Any deferred net tax assets are measured at net realisation value.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates of applicable legislation at the reporting 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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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.

Pengestrømsopgørelse

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

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet da denne indgår i koncernens pengestrømsopgørelse jf. ÅRL §86 stk. 4.

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.

Statement of cash flows

The statement of cash flows shows group cash flows for the year divided into cash flows derived from operating activities, investment activities, and financing activities, respectively, changes in cash and cash equivalents, and cash and cash equivalents at the beginning and end of the year, respectively.

A statement of cash flow has not been presented for the parent company due to it being presented in the groups cash flow statements cf. ÅRL §86,4.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

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.

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 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.

The effect on cash flows derived from the acquisition and sale of enterprises appears separately under cash flows from investment activities. In the statement of cash flows, cash flows derived from acquirees are recognised as of the date of acquisition, and cash flows derived from sold enterprises are recognised until the date of sale.

Cash flows from operating activities

Cash flows from operating activities are calculated as the profit or loss for the year adjusted for noncash operating items, changes in the working capital, and income tax paid.

Cash flows from investment activities

Cash flows from investment activities comprise payments in connection with the acquisition and sale of enterprises and activities as well as the acquisition and sale of intangible assets, property, plant, and equipment, and investments, respectively.

Cash flows from financing activities

Cash flows from financing activities comprise changes in the size or composition of the share capital and associated costs. Furthermore, cash flows comprise borrowings, repayments of interest-bearing payables, and payments of dividend to the shareholders.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand and demand deposits and shortterm financial instruments with a term of less than 3 months, which can easily be converted into cash and cash equivalents and are associated with an insignificant risk of value change.