K/S Irongate (I likvidation)

Ewaldsgade 7, DK-2200 København N

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2018

Annual Report for 1 January - 31 December 2018

CVR-nr. 29 62 47 47

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22/5 2019

The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 22/5 2019

Henrik Lind
Dirigent
Chairman of the General Meeting

pwc

Indholdsfortegnelse
Contents

Side
Page

Påtegninger
Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2
Independent Auditor's Report

Selskabsoplysninger
Company Information

Selskabsoplysninger 7
Company Information

Ledelsesberetning 8
Management's Review

Årsregnskab
Financial Statements

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

Balance 31. december 10
Balance Sheet 31 December

Noter til årsregnskabet 12
Notes to the Financial Statements

Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.

pwc

Ledelsespåtegning
Management's Statement

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Irongate.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The Liquidator has today considered and adopted the Annual Report of K/S Irongate for the financial year 1 January - 31 December 2018.

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

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

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

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

København, den 22. maj 2019
København, 22 May 2019

Likvidator
Liquidator

David Truels Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent Auditor's Report

Til kommanditisterne i K/S Irongate

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

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Irongate for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

To the limited partners of K/S Irongate

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

We have audited the Financial Statements of K/S Irongate for the financial year 1 January - 31 December 2018, which comprise income statement, balance sheet and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

Basis for opinion
We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Statement on Management's Review
Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent Auditor's Report

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

In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

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

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financials Statements Act.

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

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Management's responsibilities for the Financial Statements

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

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

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent Auditor's Report

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements

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

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent Auditor's Report

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.

- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.

- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent Auditor's Report

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

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

Ringsted, den 22. maj 2019
Ringsted, 22 May 2019
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Ferass Hamadé
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne35441

Selskabsoplysninger
Company Information

Selskabet ***The Company***	K/S Irongate Ewaldsgade 7 DK-2200 København N CVR-nr.: 29 62 47 47 *CVR No:* Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december *Financial period: 1 January - 31 December* Hjemstedskommune: København *Municipality of reg. office: Copenhagen*
Komplementar ***General Partner***	ApS Irongate Komplementar c/o Nectar Management A/S Ewaldsgade 7 DK-2200 København N
Likvidator ***Liquidator***	David Truels Hansen
Revision ***Auditors***	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 DK-4100 Ringsted

Ledelsesberetning
Management's Review

Væsentligste aktiviteter

Selskabet er i henhold til generalforsamlingsbeslutning pr. 5. februar 2019 trådt i solvent likvidation.

Udvikling i året

Ejendommen har i regnskabsåret 2018 været fuldt udlejet indtil salget 23. november 2018.

Der er i forbindelse med salget af ejendommen også foretaget indfrielse af selskabets gæld i året.

Selskabet forventes likvideret i 2019.

Begivenheder efter balancedagen

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

Key activities

The company is in accordance with a general meeting resolution per February 5th, 2019 entered into solvent liquidation.

Development in the year

The property has been fully leased in the financial year 2018 until the sale on 23 November 2018.

In connection with the sale of the property, repayment of the company's debt during the year has also been made.

The company is expected to be liquidated in 2019.

Subsequent events

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december
Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2018	2017
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer ***Gross profit/loss before value adjustments***		**167.290**	**1.291.728**
Værdiregulering af investeringsaktiver *Value adjustments of investment assets*	1	658.646	6.370.934
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer ***Gross profit/loss after value adjustments***		**825.936**	**7.662.662**
Finansielle indtægter *Financial income*	2	2.274	1.630.972
Finansielle omkostninger *Financial expenses*	3	-1.621.756	-1.466.816
Årets resultat ***Net profit/loss for the year***		**-793.546**	**7.826.818**

Resultatdisponering
Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering
Proposed distribution of profit

Overført resultat *Retained earnings*	-793.546	7.826.818
	-793.546	**7.826.818**

Balance 31. december
Balance Sheet 31 December

Aktiver
Assets

	Note	2018	2017
		DKK	DKK
Investeringsejendomme *Investment properties*		0	32.273.842
Materielle anlægsaktiver	4	**0**	**32.273.842**
Anlægsaktiver ***Fixed assets***		**0**	**32.273.842**
Andre tilgodehavender *Other receivables*		219.985	169.930
Periodeafgrænsningsposter *Prepayments*		0	18.793
Tilgodehavender ***Receivables***		**219.985**	**188.723**
Likvide beholdninger ***Cash at bank and in hand***		**7.585.215**	**1.212.596**
Omsætningsaktiver ***Current assets***		**7.805.200**	**1.401.319**
Aktiver ***Assets***		**7.805.200**	**33.675.161**

Balance 31. december
Balance Sheet 31 December

Passiver
Liabilities and equity

	Note	2018	2017
		DKK	DKK
Kommandit-aktiekapital *Share capital*		19.050.000	19.050.000
Ikke indbetalt selskabskapital *Unpaid share capital*		-8.441.822	-533.496
Regulering for ikke indbetalt selskabskapital *Regulation for unpaid share capital*		2.273.100	2.273.100
Overført resultat *Retained earnings*		-11.979.356	-11.185.810
Egenkapital ***Equity***	5	**901.922**	**9.603.794**
Kreditinstitutter *Credit institutions*		0	22.930.202
Anden gæld *Other payables*		6.903.278	773.081
Periodeafgrænsningsposter *Deferred income*		0	368.084
Kortfristede gældsforpligtelser ***Short-term debt***		**6.903.278**	**24.071.367**
Gældsforpligtelser ***Debt***		**6.903.278**	**24.071.367**
Passiver ***Liabilities and equity***		**7.805.200**	**33.675.161**
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser *Contingent assets, liabilities and other financial obligations*	6		
Anvendt regnskabspraksis *Accounting Policies*	7		

Noter til årsregnskabet
Notes to the Financial Statements

		2018	2017
		DKK	DKK
1	**Værdiregulering af investeringsaktiver** ***Value adjustments of investment assets***		
	Værdireguleringer af investeringsejendomme *Fair value adjustment of investment properties*	658.646	6.598.624
	Valutakursreguleringer af ejendom *Foreign exchange adjustment of property*	0	-1.025.623
	Valutakursregulering af gæld *Foreign exchange adjustment of debt*	0	797.933
		658.646	**6.370.934**
2	**Finansielle indtægter** ***Financial income***		
	Andre finansielle indtægter *Other financial income*	2.274	1.630.972
		2.274	**1.630.972**
3	**Finansielle omkostninger** ***Financial expenses***		
	Andre finansielle omkostninger *Other financial expenses*	1.621.756	1.466.816
		1.621.756	**1.466.816**

Noter til årsregnskabet
Notes to the Financial Statements

4 Aktiver der måles til dagsværdi
Assets measured at fair value

	Investeringsejendomme *Investment properties* DKK
Kostpris 1. januar *Cost at 1 January*	44.971.171
Afgang i årets løb *Disposals for the year*	-44.971.171
Kostpris 31. december *Cost at 31 December*	0
Værdireguleringer 1. januar *Value adjustments at 1 January*	-12.697.329
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver *Reversal of revaluations of sold assets*	12.697.329
Værdireguleringer 31. december *Value adjustments at 31 December*	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december ***Carrying amount at 31 December***	**0**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene
Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Idet ejendommen er solgt pr. 23. november 2018 er denne afgangsført til den aktuelle salgspris, hvorfor der ikke er usikkerhed ved indregning og måling.

As the property is sold by November 23, 2018, it is reversed to the current sales price, so there is no is uncertainty in recognition and measurement.

Noter til årsregnskabet
Notes to the Financial Statements

5 Egenkapital
Equity

	Kommandit-aktiekapital *Share capital*	Ikke indbetalt selskabs-kapital *Unpaid share capital*	Regulering for ikke indbetalt selskabs-kapital *Regulation for unpaid share capital*	Overført resultat *Retained earnings*	I alt *Total*
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar *Equity at 1 January*	19.050.000	-533.496	2.273.100	-11.185.810	9.603.794
Årets udlodninger *Dividends for the year*	0	-8.000.000	0	0	-8.000.000
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital *Payment of unpaid share capital*	0	91.674	0	0	91.674
Årets resultat *Net profit/loss for the year*	0	0	0	-793.546	-793.546
Egenkapital 31. december ***Equity at 31 December***	**19.050.000**	**-8.441.822**	**2.273.100**	**-11.979.356**	**901.922**

	2018	2017
	DKK	DKK

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser
Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Kontraktlige forpligtelser
Contractual obligations

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31 december 2019. Honoraret i opsigelsesperioden udgør:
The limited partnership has entered into a company administration agreement with Nectar Management A/S which can at the earliest be cancelled at 31 December 2019. The fee in the period of notice is:

Inden for 1 år *Within 1 year*	160.000	160.000
	160.000	**160.000**

Noter til årsregnskabet
Notes to the Financial Statements

7 Anvendt regnskabspraksis
Accounting Policies

Årsrapporten for K/S Irongate for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

The Annual Report of K/S Irongate for 2018 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

The Financial Statements for 2018 are presented in DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses.

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

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

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

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

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

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

7 **Anvendt regnskabspraksis** (fortsat)
Accounting Policies *(continued)*

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

Recognition and measurement take into account predictable losses and risks occurring before the presentation of the Annual Report which confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date.

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 finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Resultatopgørelsen

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

Income Statement

General

Rental income and expenses have been accrued to cover the period up to the end of the financial year.

Other external expenses

Other external expenses comprise costs relating to administration of the property.

7 **Anvendt regnskabspraksis** (fortsat)
Accounting Policies *(continued)*

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Gross profit/loss after value adjustments

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of revenue and other external expenses.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer af gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Financial income and expenses

Financial income and expenses comprise interest income and expenses, financial expenses, realized and unrealized gains and losses arising from debt and transactions in foreign currencies and amortization of financial assets and liabilities.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Tax

The Company is not an individual taxpayer, and therefore tax on the Company´s operating profit is not included in the financial statements.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at

Balance Sheet

Investment properties

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

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and supsuppliers up until the time when the asset is ready for use.

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting Policies *(continued)*

blive taget i brug.

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

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.
Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.
Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Investment properties are measured at fair value equal to the market value of the properties.
Changes in fair value are recognised in the income statement.
Properties under construction are measured at cost.

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

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material. The assumptions applied are disclosed in the notes.

7 **Anvendt regnskabspraksis** (fortsat)
***Accounting Policies** (continued)*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

The fair value of investment properties has been determined at 31 December 2017 for each property by using a return-based model under which the expected future cash flows for the coming year combined with a rate of return form the basis of the fair value of the property. The calculations are based on property budgets for the coming years. The budget takes into account developments in rentals, vacancies, operating expenses, maintenance and administration, etc. The budgeted cash flow is divided by the estimated rate of return to arrive at the fair value of the property.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

Periodeafgrænsningsposter

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

Prepayments

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

Financial debts

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

7 **Anvendt regnskabspraksis** (fortsat)
Accounting Policies *(continued)*

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

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

Deferred income

Deferred income comprises payments received in respect of income in subsequent years.