
Kraken Ejendom A/S

H.C. Andersens Boulevard 5, 2. th., DK-1553
København V

Årsrapport for 22. november 2014 - 31. december 2015

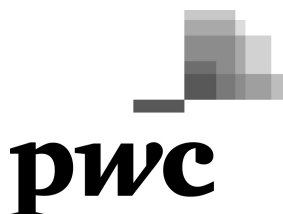
*Annual Report for 22 November 2014 - 31 December
2015*

CVR-nr. 36 45 34 35

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /6 2016

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 7 /6 2016*

Per Bergmann
Dirigent
Chairman



Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Den uafhængige revisors erklæringer 2
Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabsoplysninger 5
Company Information

Ledelsesberetning 6
Management's Review

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 22. november 2014 - 31. december 2015 7
Income Statement 22 November 2014 - 31 December 2015

Balance 31. december 8
Balance Sheet 31 December

Noter til årsregnskabet 10
Notes to the Financial Statements

Regnskabspraksis 14
Accounting Policies

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 22. november 2014 - 31. december 2015 for Kraken Ejendom A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014/15.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. juni 2016
Copenhagen, 7 June 2016

Direktion *Executive Board*

Per Bergmann
direktør
Executive Officer

Bestyrelse *Board of Directors*

Troels Askerud
formand
Chairman

Sigthor Juliusson

Torben Kaaber

Tonny Anker-Svendsen

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Kraken Ejendom A/S for the financial year 22 November 2014 - 31 December 2015.

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

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2015 of the Company and of the results of the Company operations for 2014/15.

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

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Til kapitalejerne i Kraken Ejendom A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kraken Ejendom A/S for regnskabsåret 22. november 2014 - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbej-

To the Shareholders of Kraken Ejendom A/S

Report on the Financial Statements

We have audited the Financial Statements of Kraken Ejendom A/S for the financial year 22 November 2014 - 31 December 2015, which comprise income statement, balance sheet, notes and summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Management's Responsibility 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.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish audit regulation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing audit procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

delse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. november 2014 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

control relevant to the Company's preparation of Financial Statements that give a true and fair view 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. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Our audit has not resulted in any qualification.

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2015 and of the results of the Company operations for the financial year 22 November 2014 - 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Statement on Management's Review

We have read Management's Review in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have not performed any procedures additional to the audit of the Financial Statements. On this basis, in our opinion, the information provided in Management's Review is in accordance with the Financial Statements.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Hellerup, den 7. juni 2016

Hellerup, 7 June 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Hans Jørgen Andersen

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

Kraken Ejendom A/S
H.C. Andersens Boulevard 5, 2. th.
DK-1553 København V

Telefon: + 45 33338393
Telephone:
E-mail: kp@advokatcarlh.dk
E-mail:

CVR-nr.: 36 45 34 35
CVR No:
Regnskabsperiode: 22. november 2014 - 31. december 2015
Financial period: 22 November 2014 - 31 December 2015
Stiftet: 22. november 2014
Incorporated: 22 November 2014
Regnskabsår: 1. regnskabsår
Financial year: 1st financial year
Hjemstedskommune: København
Municipality of reg. office: Copenhagen

Bestyrelse
Board of Directors

Troels Askerud, formand (*Chairman*)
Sigthor Juliusson
Torben Kaaber
Tonny Anker-Svendsen

Direktion
Executive Board

Per Bergmann

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Management's Review

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom og hermed beslægtede aktiviteter.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014/15 udviser et overskud på DKK 5.706, heraf værdireguleringer på DKK 47.094, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 1.005.706.

Begivenheder efter balancedagen

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

Main activity

The company's main purpose is to own property and similar activities.

Development in the year

The income statement of the Company for 2014/15 shows a profit of DKK 5,706, of which value adjustments amount to DKK 47,094, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 1,005,706.

Subsequent events

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

Resultatopgørelse 22. november 2014 - 31. december 2015

Income Statement 22 November 2014 - 31 December 2015

	Note	2014/15 DKK
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		747.442
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-323.726
Bruttoresultat før værdireguleringer <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		423.716
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>	1	47.094
Bruttoresultat efter værdireguleringer <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		470.810
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	2	-463.495
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		7.315
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	3	-1.609
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		5.706

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>	5.706
	5.706

Balance 31. december Balance Sheet 31 December

Aktiver Assets

	Note	2015 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		13.785.057
Materielle anlægsaktiver		13.785.057
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>	4	13.785.057
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		2.064
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		2.064
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		367.547
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		369.611
Aktiver <i>Assets</i>		14.154.668

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2015 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		1.000.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		5.706
Egenkapital Equity	5	1.005.706
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		1.609
Andre hensættelser <i>Other provisions</i>	6	267.908
Hensatte forpligtelser Provisions		269.517
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		8.439.447
Anden rentebærende gæld <i>Other interest bearing debt</i>		4.116.667
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	7	12.556.114
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	7	70.886
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		83.499
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		2.244
Anden gæld <i>Other payables</i>		166.702
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		323.331
Gældsforpligtelser Debt		12.879.445
Passiver Liabilities and equity		14.154.668
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	8	
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	9	

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2014/15
	DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>	
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of financial liabilities</i>	47.094
	<hr/> 47.094 <hr/>
2 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	463.495
	<hr/> 463.495 <hr/>
3 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	0
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	1.609
	<hr/> 1.609 <hr/>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

4 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 22. november 2014 <i>Cost at 22 November 2014</i>	0
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	13.785.057
	<hr/>
Kostpris 31. december 2015 <i>Cost at 31 December 2015</i>	13.785.057
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 <i>Carrying amount at 31 December 2015</i>	13.785.057

5 Egenkapital

Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i> DKK	Overført resultat <i>Retained earnings</i> DKK	I alt <i>Total</i> DKK
Egenkapital 22. november 2014 <i>Equity at 22 November 2014</i>	1.000.000	0	1.000.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	5.706	5.706
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 31. december 2015 <i>Equity at 31 December 2015</i>	1.000.000	5.706	1.005.706

Selskabskapitalen består af 1.000.000 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.
The share capital consists of 1,000,000 shares of a nominal value of DKK 1. No shares carry any special rights.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2015
	DKK
6 Andre hensættelser	
<i>Other provisions</i>	
Hensættelse i overensstemmelse med lejelovens § 22 <i>Provisions relating to lejeloven § 22</i>	267.908
	267.908
7 Langfristede gældsforpligtelser	
<i>Long-term debt</i>	
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. <i>Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.</i>	
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden: <i>The debt falls due for payment as specified below:</i>	
	2015
	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	
<i>Mortgage loans</i>	
Efter 5 år <i>After 5 years</i>	8.153.772
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	285.675
Langfristet del <i>Long-term part</i>	8.439.447
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	70.886
	8.510.333
Anden rentebærende gæld	
<i>Other interest bearing debt</i>	
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	4.116.667
Langfristet del <i>Long-term part</i>	4.116.667
Øvrig kortfristet gæld <i>Other short-term payables</i>	166.702
	4.283.369

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

2015
DKK

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Sikkerhedsstillelser

Security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:
The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 13.785.057
Land and buildings with a carrying amount of

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Related parties and ownership

Ejerforhold

Ownership

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

The following shareholders are recorded in the Company's register of shareholders as holding at least 5% of the votes or at least 5% of the share capital:

Nyhavn Kapital A/S, Nyhavn 53, 1051 København K

Kraken A/S, Østergade 10, 4, 1100 København K

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kraken Ejendom A/S for 2014/15 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2014/15 er aflagt i 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 og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

Basis of Preparation

The Annual Report of Kraken Ejendom A/S for 2014/15 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

Financial Statements for 2014/15 are presented in DKK.

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 and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

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.

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.

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

Regnskabspraksis

Accounting Policies

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.

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

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.

Fixed assets acquired in foreign currencies are measured at the transaction date rates.

Income Statement

Gross profit/loss after value adjustments

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, revenue has not been disclosed in the Annual Report.

Revenue

Rental income is recognised on a straight line-basis over the term of the lease.

Revenue is measured at the consideration received and is recognised net of discounts relating to sales.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 blive taget i brug.

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

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-

Other external expenses

Other external expenses comprise indirect production costs and expenses for premises, sales and distribution as well as office expenses, etc.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and changes in deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

Balance Sheet

Investment properties

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

Subsequently, investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

At 31 December 2015, the fair value of investment properties has been determined using a return-based valuation model. The calculations are based on the budget for next year adjusted for

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Afkastprocenten er fastsat til 4,5 %.

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

fluctuations characterised by being one-off events. These normal earnings are capitalised at an individually determined rate of return.

The rate of return is set at 4.5%.

The fair value reflects the price at which the property may be traded between informed and willing parties on an arm's-length basis at the balance sheet date. Determination of fair value implies material accounting estimates.

In Management's opinion it has not, this year, been possible to determine the fair value through market information and, therefore, the valuation has been based on discount models.

Impairment of fixed assets

The carrying amounts of intangible assets and property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

Receivables

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for estimated bad debts are made.

Equity

Dividend

Dividend distribution proposed by Management for the year is disclosed as a separate equity item.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balance-dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Provisions

Provisions are recognised when - in consequence of an event occurred before or on the balance sheet date - the Company has a legal or constructive obligation and it is probable that economic benefits must be given up to settle the obligation.

Deferred tax assets and liabilities

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement or in equity if the deferred tax relates to items recognised in equity.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

Financial debts

Debt to financial institutions is initially measured at fair value of the consideration paid or received. Subsequently, debt to financial institutions is measured at fair value like investment properties.

To the extent that the Company's own credit risk can be measured reliably, the credit risk is recognised in the fair value of debt to financial institutions.

Changes in the fair value of financial debts are recognised in "Value adjustments of assets held for investment" in the income statement.

Borrowing costs incurred when contracting financial debts are recognised in "Financial expenses" in the income statement.

Other payables are measured at amortised cost.