

JUST GRUPPEN A/S

INVESTERING OG UDVIKLING AF ERHVERVSEJENDOMME



JUST GRUPPEN A/S

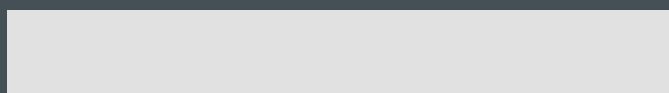
STENSBJERGVEJ 11 - 4600 KØGE
CVR-NR./CVR NO. 14 82 21 78

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 23. marts 2022

Approved at the Company's annual general meeting on 23 March 2022

Dirigent:

Chair of the meeting:



Svend-Aage Dreist Hansen

ÅRSRAPPORT 2021

ANNUAL REPORT 2021

Indhold

Contents

Ledelsespåtegning	2
Statement by the Board of Directors and the Executive Board	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Independent auditor's report	
Ledelsesberetning	7
Management's review	
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	11
Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	11
Income statement	
Balance	13
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	17
Statement of changes in equity	
Pengestrømsopgørelse	19
Cash flow statement	
Noter	20
Notes to the financial statements	

Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Just Gruppen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 23. marts 2022

Køge, 23 March 2022

Direktion:/Executive Board:

.....
Claus Just-Asmussen

Bestyrelse/Board of Directors:

.....
Frederik Just-Asmussen

.....
Claus Just-Asmussen

.....
Svend-Aage Dreist Hansen

.....
Anna Just-Asmussen

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of Just Gruppen A/S for the financial year 1 January - 31 December 2021.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the consolidated financial statements and the parent company financial statements give a true and fair view of the financial position of the Group and the Company at 31 December 2021 and of the results of the Group's and the Company's operations and of the consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2021.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the development in the Group's and the Company's operations and financial matters and the results of the Group's and the Company's operations and financial position.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i Just Gruppen A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Just Gruppen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

To the shareholders of Just Gruppen A/S

Opinion

We have audited the consolidated financial statements and the parent company financial statements of Just Gruppen A/S for the financial year 1 January - 31 December 2021, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies, for the Group and the Parent Company, and a consolidated cash flow statement. The consolidated financial statements and the parent company financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the consolidated financial statements and the parent company financial statements give a true and fair view of the financial position of the Group and the Parent Company at 31 December 2021, and of the results of the Group's and Parent Company's operations as well as the consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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 consolidated financial statements and the parent Company financial statements" (hereinafter collectively referred to as "the financial statements") section of our report. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Ledelsens ansvar for regnskaberne

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 for nødvendig for at udarbejde regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne 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 regnskaberne 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 regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af regnskaberne.

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:

Management's responsibilities for the financial statements

Management is responsible for the preparation of consolidated financial statements and parent company 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.

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Group's and the Parent 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 Group or the Parent Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance as to 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 the 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne, 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.
- ▶ 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.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskaberne 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 regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ 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.
- ▶ 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 Group's and the Parent 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 Group's and the Parent 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 Group and the Parent Company to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note 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

- ▶ 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.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 23. marts 2022

Copenhagen, 23 March 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Kaare K. Lendorf

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne33819

- ▶ Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or 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.

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.

Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

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

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

Based on the work we have performed, we conclude that the 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 of the Management's review.

Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	Just Gruppen A/S
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	Stensbjergvej 11, 4600 Køge
CVR-nr./CVR no.	14 82 21 78
Stiftet/Established	1. januar 1991/1 January 1991
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Hjemmeside/Website	just.dk
E-mail/E-mail	adm@just.dk
Telefon/Telephone	+45 70 15 70 12
Bestyrelse/Board of Directors	Frederik Just-Asmussen Claus Just-Asmussen Svend-Aage Dreist Hansen Anna Just-Asmussen
Direktion/Executive Board	Claus Just-Asmussen
Revision/Auditors	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Management's review

Hoved- og nøgletal for koncernen

Financial highlights for the Group

DKK'000	2021	2020	2019
Hovedtal			
Key figures			
Bruttofortjeneste/ bruttotab	31.092	33.808	25.510
Gross profit/loss			
Resultat før af- og nedskrivninger, finansielle poster og skat (EBITDA)	218.627	77.016	24.341
Earnings before interest, taxes, depreciation and amortisation (EBITDA)			
Resultat før renter og skat (EBIT)	218.298	76.776	24.124
Profit before interest and tax (EBIT)			
Finansielle poster	-5.625	-5.490	-4.642
Net financials			
Årets resultat	176.179	58.469	19.790
Profit for the year			
Anlægsaktiver	657.105	482.296	372.531
Fixed assets			
Aktiver i alt (balancesum)	682.046	505.978	386.412
Total assets			
Egenkapital	384.458	211.804	153.052
Equity			
Pengestrømme fra driftsaktiviteten	13.923	25.840	19.790
Cash flows from operating activities			
Heraf til investering i materielle anlægsaktiver	-26.290	-60.681	-60.155
Amount relating to investments in property, plant and equipment			
Pengestrøm i alt	1.082	8.721	19.790
Total cash flows			
Nøgletal			
Financial ratios			
Afkastningsgrad	36,7 %	16,9 %	6,2 %
Return on assets			
Likviditetsgrad	93,0 %	67,0 %	55,4 %
Current ratio			
Soliditetsgrad	53,1 %	40,7 %	39,6 %
Equity ratio			
Egenkapitalforrentning	56,4 %	29,2 %	12,9 %
Return on equity			
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	3	3	2
Average number of full-time employees			

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

For terms and definitions, please see the accounting policies.

Ledelsesberetning

Management's review

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens formål er at drive virksomhed ved investering i fast ejendom, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejning, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 176.179 t.kr. mod et overskud på 58.469 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 384.458 t.kr. Koncernens aktiver har genereret et gennemsnitligt afkast på 4,95% i regnskabsåret. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Videnressourcer

De væsentligste videnressourcer knytter sig til en betydelig kompetence inden for udvikling, udlejning, administration og forvaltning af fast ejendom.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Koncernen er ikke eksponeret over for valutarisici, da alle pengestrømme er denomineret i DKK.

Likviditetsrisici vurderes at være lave baseret på koncernens budgetter og lange lånetaftaler med realkreditinstitutter og banker.

Påvirkning af det eksterne miljø

Koncernen har særligt fokus på at reducere investeringsejendommenes miljøpåvirkning. Dette fokus har været implementeret under de seneste investeringer ved hjælp af LED-belysning, lavenergiventilation og køling, nye vinduer og ekstra isolering.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernen har ingen specifikke forsknings- og udviklingsaktiviteter, men udvikler ejendommen baseret på standard forretningsgange.

Business review

The object of the Group is to conduct business by investing in real estate, including buying and selling real estate, letting out real estate, administration and management of real estate as well as other related activities.

Financial review

The income statement for 2021 shows a profit of DKK 176,179 thousand against a profit of DKK 58,469 thousand last year, and the group's balance sheet at 31 December 2021 shows equity of DKK 384,458 thousand. The Group's assets have generated an average yield of 4.95% in the financial year. Management considers the group's financial performance in the year satisfactory.

Knowledge resources

The most important knowledge resources are related to a significant competence in development, letting out real estate, administration and management of real estate.

Financial risks and use of financial instruments

The Group has no exposure to currency risks as all cash flows are denominated in DKK.

Liquidity risks are deemed as low based on the Group's cash flow projections and long-term loan agreements with the mortgage institutes and banks.

Impact on the external environment

The Group has specific focus on reducing the investment properties' environmental impact. This focus has been implemented during the recent investments using LED lighting, low-energy ventilation and cooling, new windows and extra insulation.

Research and development activities

The Group has no specific research and development activities, but develops the property based on standard business procedures.

Ledelsesberetning

Management's review

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

I 2022 forventes koncernen bruttoresultat at stige som følge af den fortsatte vækst og afslutningen af væsentlige investeringer.

Likviditetsvirkningen fra driften i 2022 forventes at være positiv som følge af den forventede vækst i årets resultat. Den samlede likviditetsvirkning forventes dog at være neutral, da der i 2022 skal foretages væsentlige investeringer i ny tilkøbte grunde og bygninger.

Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Group's and the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

Outlook

The Group's gross profit for 2022 is expected to increase due to the continued growth and the completion of significant investments.

Cash generated from operations in 2022 is expected to be positive as a result of the expected profit growth. However, total cash generated from operations is expected to be neutral, since significant investments in newly acquired land and building are planned to be made in 2022.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2021	2020	2021	2020
	Bruttofortjeneste/ bruttotab	31.092	33.808	-373	-170
	Gross profit/ loss				
2	Personaleomkostninger Staff costs	-1.830	-1.812	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver Amortisation/depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment	-329	-241	0	0
	Resultat af drift før dagsværdi- reguleringer	28.933	31.755	-373	-170
	Operating profit/loss before fair value adjustments				
	Dagsværdiregulering af investeringsejendom me Fair value adjustment of investment properties	189.365	45.020	0	0
	Resultat før finansielle poster	218.298	76.775	-373	-170
	Profit/loss before net financials				
	transport to be carried forward	218.298	76.775	-373	-170

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse (fortsat)

Income statement (continued)

Note Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2021	2020	2021	2020
	transport to be carried forward	218.298	76.775	-373	-170
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
	Income from investments in group enterprises	0	0	150.116	51.123
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
	Income from equity investments in associates	10.286	2.630	10.286	2.630
3	Finansielle indtægter Financial income	0	0	1.477	739
4	Finansielle omkostninger Financial expenses	-5.625	-5.490	-1.750	-2.207
	Resultat før skat Profit before tax	222.959	73.915	159.756	52.115
5	Skat af årets resultat Tax for the year	-46.780	-15.446	334	360
	Årets resultat Profit for the year	176.179	58.469	160.090	52.475
	Koncernens resultat fordeler sig således: Specification of the Group's results of operations:				
	Anpartshavere i Just Gruppen A/S				
	Shareholders in Just Gruppen A/S	160.090	52.475		
	Minoritetsinteresser Non-controlling interests	16.089	5.994		
		176.179	58.469		

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2021	2020	2021	2020
	AKTIVER				
	ASSETS				
	Anlægsaktiver				
	Fixed assets				
6	Materielle anlægsaktiver				
	Property, plant and equipment				
7	Investeringsejendomme	628.747	466.020	0	0
	Investment properties				
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	634	807	0	0
	Fixtures and fittings, other plant and equipment				
		<u>629.381</u>	<u>466.827</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
8	Finansielle anlægsaktiver				
	Investments				
	Kapitalandele i				
	dattervirksomheder	0	0	285.171	192.486
	Investments in group entities				
	Kapitalandele i associerede virksomheder	23.683	13.293	23.683	13.293
	Equity investments in associates				
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	3.000	0	3.000	0
	Receivables from associates				
	Andre tilgodehavender	939	2.076	0	0
	Other receivables				
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	102	100	0	0
	Deposits, investments				
		<u>27.724</u>	<u>15.469</u>	<u>311.854</u>	<u>205.779</u>
	Anlægsaktiver i alt				
	Total fixed assets	<u>657.105</u>	<u>482.296</u>	<u>311.854</u>	<u>205.779</u>
	transport to be carried forward	657.105	482.296	311.854	205.779

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2021	2020	2021	2020
	transport brought forward	657.105	482.296	311.854	205.779
	Omsætningsaktiver Non-fixed assets				
	Varebeholdninger Inventories				
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer Finished goods and goods for resale	241	247	0	0
		<u>241</u>	<u>247</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender Receivables				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables	6.019	5.794	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	0	0	56.861	27.180
	Tilgodehavende selskabsskat Corporation tax receivable	275	0	0	0
	Tilgodehavende sambeskattingsbidrag Joint taxation contribution receivable	0	0	3.098	2.947
	Andre tilgodehavender Other receivables	0	16	37	0
9	Periodeafgrænsningspost er Prepayments	1.019	1.320	0	0
		<u>7.313</u>	<u>7.130</u>	<u>59.996</u>	<u>30.127</u>
	Likvide beholdninger Cash	<u>17.387</u>	<u>16.305</u>	<u>2.124</u>	<u>583</u>
	Omsætningsaktiver i alt Total non-fixed assets	<u>24.941</u>	<u>23.682</u>	<u>62.120</u>	<u>30.710</u>
	AKTIVER I ALT TOTAL ASSETS	<u>682.046</u>	<u>505.978</u>	<u>373.974</u>	<u>236.489</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2021	2020	2021	2020
	PASSIVER				
	EQUITY AND LIABILITIES				
	Egenkapital				
	Equity				
10	Aktiekapital	500	500	500	500
	Share capital				
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode				
	Net revaluation reserve according to the equity method	0	0	228.540	121.120
	Overført resultat	360.875	201.498	132.335	80.378
	Retained earnings				
	Foreslået udbytte	1.000	3.812	1.000	3.812
	Dividend proposed				
	Anpartshavere i Just Gruppen A/S' andel af egenkapital				
	Shareholders in Just Gruppen A/S' share of equity	362.375	205.810	362.375	205.810
	Minoritetsinteresser	22.083	5.994	0	0
	Non-controlling interests				
	Egenkapital i alt	384.458	211.804	362.375	205.810
	Total equity				
	Hensatte forpligtelser				
	Provisions				
	Udskudt skat	67.940	33.030	0	0
	Deferred tax				
	Hensatte forpligtelser i alt	67.940	33.030	0	0
	Total provisions				
	Gældsforpligtelser				
	Liabilities other than provisions				
11	Langfristede gældsforpligtelser				
	Non-current liabilities other than provisions				
	Gæld til realkreditinstitutter	180.262	201.744	0	0
	Mortgage debt				
	Gæld til banker	16.827	18.573	0	0
	Bank debt				
	Deposita	5.751	5.502	0	0
	Deposits				
		202.840	225.819	0	0
	transport to be carried forward	202.840	225.819	0	0

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2021	2020	2021	2020
	transport brought forward	202.840	225.819	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser Current liabilities other than provisions				
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Short-term part of long-term liabilities other than provisions	13.890	17.376	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	2.405	1.472	103	25
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	0	0	10.353	29.355
	Skyldigt sambeskatningsbidrag Joint taxation contribution payable	0	692	0	0
	Anden gæld Other payables	5.844	10.626	1.143	1.299
	Periodeafgrænsningspost er Deferred income	4.669	5.159	0	0
		<u>26.808</u>	<u>35.325</u>	<u>11.599</u>	<u>30.679</u>
	Gældsforpligtelser i alt Total liabilities other than provisions	<u>229.648</u>	<u>261.144</u>	<u>11.599</u>	<u>30.679</u>
	PASSIVER I ALT TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	<u>682.046</u>	<u>505.978</u>	<u>373.974</u>	<u>236.489</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 14 Sikkerhedsstillelser
Collateral
- 15 Resultatdisponering
Appropriation of profit

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

		Koncern Group					
Note	DKK'000	Aktiekapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	Foreslået udbytte Dividend proposed	I alt Total	Minoritets- interesser Non-controlling interests	Egenkapital i alt Total equity
	Egenkapital 1. januar 2020 Equity at 1 January 2020	500	152.441	111	153.052	0	153.052
	Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	48.663	3.812	52.475	5.994	58.469
	Andre værdireguleringer af egenkapital Other value adjustments of equity	0	394	0	394	0	394
	Udloddet udbytte Dividend distributed	0	0	-111	-111	0	-111
	Egenkapital 1. januar 2021 Equity at 1 January 2021	500	201.498	3.812	205.810	5.994	211.804
	Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	159.090	1.000	160.090	16.089	176.179
	Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi Adjustment of hedging instruments at fair value	0	368	0	368	0	368
	Skat af egenkapitaltransaktioner Tax on items recognised directly in equity	0	-81	0	-81	0	-81
	Udloddet udbytte Dividend distributed	0	0	-3.812	-3.812	0	-3.812
	Egenkapital 31. december 2021 Equity at 31 December 2021	500	360.875	1.000	362.375	22.083	384.458

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse (fortsat)

Statement of changes in equity (continued)

Note	DKK'000	Modervirksomhed Parent company				I alt Total
		Aktiekapital Share capital	Reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode Net revaluation reserve according to the equity method	Overført resultat Retained earnings	Foreslået udbytte Dividend proposed	
	Egenkapital 1. januar 2020 Equity at 1 January 2020	500	66.973	85.468	111	153.052
15	Overført via resultatdisponering Transfer, see "Appropriation of profit"	0	53.753	-5.090	3.812	52.475
	Andre værdireguleringer af egenkapital Other value adjustments of equity	0	394	0	0	394
	Udloddet udbytte Dividend distributed	0	0	0	-111	-111
	Egenkapital 1. januar 2021 Equity at 1 January 2021	500	121.120	80.378	3.812	205.810
15	Overført via resultatdisponering Transfer, see "Appropriation of profit"	0	107.420	51.670	1.000	160.090
	Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi Adjustment of hedging instruments at fair value	0	0	368	0	368
	Skat af egenkapitaltransaktioner Tax on items recognised directly in equity	0	0	-81	0	-81
	Udloddet udbytte Dividend distributed	0	0	0	-3.812	-3.812
	Egenkapital 31. december 2021 Equity at 31 December 2021	500	228.540	132.335	1.000	362.375

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Pengestrømsopgørelse

Cash flow statement

Note	DKK'000	Koncern Group	
		2021	2020
	Årets resultat Profit for the year	176.179	58.469
16	Reguleringer Adjustments	-146.917	-26.473
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital Cash generated from operations (operating activities) before changes in working capital	29.262	31.996
17	Ændring i driftskapital Changes in working capital	-6.473	1.993
	Pengestrømme fra primær drift Cash generated from operations (operating activities)	22.789	33.989
	Renteudbetalinger m.v. Interest paid, etc.	-5.525	-5.490
	Betalt selskabsskat Corporation taxes paid	-3.341	-2.659
	Pengestrømme fra driftsaktivitet Cash flows from operating activities	13.923	25.840
	Køb af materielle anlægsaktiver Additions of property, plant and equipment	-26.290	-60.681
	Salg af materielle anlægsaktiver Disposals of property, plant and equipment	43.724	84
	Pengestrømme til investeringsaktivitet Cash flows to investing activities	17.434	-60.597
	Udbetalt udbytte Dividends distributed	-3.812	-111
	Provenu af langfristede gældsforpligtelser Proceeds of long-term liabilities	5.531	55.351
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser Repayments, long-term liabilities	-32.243	-13.080
	Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet Other cash flows from financing activities	249	1.318
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet Cash flows from financing activities	-30.275	43.478
	Årets pengestrøm Net cash flow	1.082	8.721
	Likvider 1. januar Cash and cash equivalents at 1 January	16.305	7.584
18	Likvider 31. december Cash and cash equivalents at 31 December	17.387	16.305

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis**Accounting policies**

Årsrapporten for Just Gruppen A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK'000).

Koncernregnskabet*Bestemmende indflydelse*

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de dattervirksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse (kontrol).

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en dattervirksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Ekstistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

Koncernregnskabsudarbejdelse

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammentrag af modervirksomhedens og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede for tjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede for tjenester, medmindre de er udtryk for værdiforringelse.

The annual report of Just Gruppen A/S for 2021 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized reporting class C entities.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK'000).

Consolidated financial statements*Control*

The consolidated financial statements comprise the Parent Company and subsidiaries controlled by the Parent Company.

Control means a parent company's power to direct a subsidiary's financial and operating policy decisions. Besides the above power, the parent company should also be able to yield a return from its investment.

In assessing if the parent company controls an entity, de facto control is taken into consideration as well.

The existence of potential voting rights which may currently be exercised or converted into additional voting rights is considered when assessing if an entity can become empowered to direct another entity's financial and operating decisions.

Preparation of consolidated financial statements

The consolidated financial statements are prepared as a consolidation of the parent company's and the individual subsidiaries' financial statements, which are prepared according to the group's accounting policies. On consolidation, intra-group income and expenses, shareholdings, intra-group balances and dividends, and realised and unrealised gains on intra-group transactions are eliminated. Unrealised gains on transactions with associates are eliminated in proportion to the group's interest in the entity. Unrealised losses are eliminated in the same way as unrealised gains if they do not reflect impairment.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 % Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i dattervirksomheder, der ikke ejes 100 % indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures indregnes i koncernregnskabet efter indre værdis metode.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel.

Der indregnes goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under moder- virksomhedens bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på det regnskabsmæssige erhvervelsestidspunkt uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den overtagne virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

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 præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

In the consolidated financial statements, the accounting items of subsidiaries are recognised in full. Non-controlling interests' share of the profit/loss for the year and of the equity of subsidiaries which are not wholly-owned are included in the group's profit/loss and equity, respectively, but are disclosed separately.

Acquisitions and disposals of non-controlling interests which are still controlled are recognised directly in equity as a transaction between shareholders.

Investments in associates and joint ventures are recognised in the consolidated financial statements using the equity method.

The group's activities in joint operations are recognised on a line-by-line basis.

Non-controlling interests

On initial recognition, non-controlling interests are measured at the fair value of the non-controlling interests' equity interest.

Goodwill relating to the non-controlling interests' share of the acquiree is recognised.

Intra-group business combinations

The book value method is applied to business combinations such as acquisition and disposal of investments, mergers, demergers, contributions of assets and share conversions, etc. in which entities controlled by the parent company are involved, provided that the combination is considered completed at the time of acquisition without any restatement of comparative figures. Differences between the agreed consideration and the carrying amount of the acquiree are recognised directly in equity.

Derivative financial instruments

On initial recognition, derivative financial instruments are recognised at cost in the balance sheet and are subsequently measured at fair value. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are presented as separate items in the balance sheet.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes som særskilte regnskabsposter i balancen og i reserven for sikringstransaktioner under egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Fair value adjustments of derivative financial instruments designated and qualifying as hedging of future assets or liabilities are recognised as separate items in the balance sheet and in the hedging reserve under equity. If the forecast transaction results in the recognition of assets or liabilities, amounts previously recognised in equity are transferred to the cost of the asset or liability, respectively. If the forecast transaction results in income or expenses, amounts previously recognised in equity are transferred to the income statement in the period in which the hedged item affects the income statement.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Income statement

Revenue

Rental income receivable from operating leases is recognised on a straight-line basis over the term of the lease, except for contingent rental income, which is recognised as earned.

Bruttofortjeneste/ bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammen draget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab.

Gross profit/ loss

The items revenue, other operating income and external expenses have been aggregated into one item in the income statement called gross profit/loss in accordance with section 32 of the Danish Financial Statements Act.

Andre driftsindtægter

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

Other operating income

Other operating income comprise items of a secondary nature relative to the Company's core activities, including gains on the sale of fixed assets.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Staff costs

Staff costs include wages and salaries, including compensated absence and pension to the Company's employees, as well as other social security contributions, etc. The item is net of refunds from public authorities.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Fixtures and fittings, other plant and equipment

Amortisation/ depreciation

The item comprises amortisation/depreciation of intangible assets and property, plant and equipment.

The basis of depreciation, which is calculated as cost less any residual value, is depreciated on a straight line basis over the expected useful life. The expected useful lives of the assets are as follows:

5 år/years

Resultat af kapitalandele i

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Profit from investments in

A proportionate share of the underlying entities' profit/loss after tax is recognised in the income statement according to the equity method. Shares of profit/loss after tax in subsidiaries and associates are presented as separate line items in the income statement. Full elimination of intra-group gains/losses is made for equity investments in subsidiaries. Only proportionate elimination of intra-group gains/losses is made for equity investments in associates.

The proportionate share of the individual subsidiaries' profit/loss after tax after full elimination of internal gains/losses are recognised in the parent Company's income statement.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income and expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

The Company and its Danish group entities are jointly taxed. The total Danish income tax charge is allocated between profit/loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Balance sheet

Property, plant and equipment

Items of property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Cost includes the acquisition price and costs directly related to the acquisition until the time at which the asset is ready for use.

Gains or losses are calculated as the difference between the selling price less selling costs and the carrying amount at the date of disposal. Gains and losses from the disposal of property, plant and equipment are recognised in the income statement as other operating income or other operating expenses.

Leases

The Company has chosen IAS 17 as interpretation for classification and recognition of leases.

Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode. I koncernregnskabet måles kapitalandele i joint ventures ligeledes efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Investments in subsidiaries and associates

Equity investments in subsidiaries and associates are measured according to the equity method. Equity investments in joint ventures are also measured according to the equity method in the consolidated financial statements.

On initial recognition, equity investments in subsidiaries and associates are measured at cost, i.e. plus transaction costs. The cost is allocated in accordance with the acquisition method; see the accounting policies regarding business combinations.

The cost is adjusted by shares of profit/loss after tax calculated in accordance with the Group's accounting policies less or plus unrealised intra-group gains/losses.

Identified increases in value and goodwill, if any, compared to the underlying entity's net asset value are amortised in accordance with the accounting policies for the assets and liabilities to which they can be attributed. Negative goodwill is recognised in the income statement.

Dividend received is deduced from the carrying amount.

Equity investments in subsidiaries and associates measured at net asset value are subject to impairment test requirements if there is any indication of impairment.

Impairment of fixed assets

The carrying amount of intangible assets, property, plant and equipment and investments in subsidiaries and associates is assessed for impairment on an annual basis.

Impairment tests are conducted on assets or groups of assets when there is evidence of impairment. The carrying amount of impaired assets is reduced to the higher of the net selling price and the value in use (recoverable amount).

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

The recoverable amount is the higher of the net selling price of an asset and its value in use. The value in use is calculated as the present value of the expected net cash flows from the use of the asset or the group of assets and the expected net cash flows from the disposal of the asset or the group of assets after the end of the useful life.

Previously recognised impairment losses are reversed when the reason for recognition no longer exists. Impairment losses on goodwill are not reversed.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Receivables in respect of which there is no objective evidence of individual impairment are tested for objective evidence of impairment on a portfolio basis. The portfolios are primarily based on the debtors' domicile and credit ratings in line with the Company's risk management policy. The objective evidence applied to portfolios is determined based on historical loss experience.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of the receivables and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.

Prepayments

Prepayments recognised under "Assets" comprise prepaid expenses regarding subsequent financial reporting years.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Cash

Cash comprise cash and short term securities which are readily convertible into cash and subject only to minor risks of changes in value.

Equity

Reserve for net revaluation according to the equity method

The net revaluation reserve according to the equity method includes net revaluations of investments in subsidiaries and associates relative to cost. The reserve can be eliminated in case of losses, realisation of investments or a change in accounting estimates. The reserve cannot be recognised at a negative amount.

Proposed dividends

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "Equity".

Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatte-regler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

As management company for all the entities in the joint taxation arrangement, the parent company is liable for payment of the subsidiaries' income taxes vis à vis the tax authorities as the subsidiaries pay their joint taxation contributions. Joint taxation contributions payable or receivable are recognised in the balance sheet as income tax receivables or payables.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan. Financial liabilities also include the capitalised residual lease liability in respect of finance leases.

Other liabilities are measured at net realisable value.

Deferred income

Deferred income recognised as a liability comprises payments received concerning income in subsequent financial reporting years.

Fair value

The fair value measurement is based on the principal market. If no principal market exists, the measurement is based on the most advantageous market, i.e. the market that maximises the price of the asset or liability less transaction and/or transport costs.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**Accounting policies (continued)**

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

All assets and liabilities which are measured at fair value, or whose fair value is disclosed, are classified based on the fair value hierarchy, see below:

Level 1: Value in an active market for similar assets/liabilities

Level 2: Value based on recognised valuation methods on the basis of observable market information

Level 3: Value based on recognised valuation methods and reasonable estimates (non-observable market information).

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

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

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

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

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Cash flow statement

The cash flow statement shows the Company's net cash flows broken down according to operating, investing and financing activities, the year's changes in cash and cash equivalents as well as the cash and cash equivalents at the beginning and the end of the year.

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

Cash flows from investing activities comprise payments in connection with acquisitions and disposals of entities and activities and of intangible assets, property, plant and equipment and investments.

Cash flows from financing activities comprise changes in the size or composition of the Company's share capital and related expenses as well as raising of loans, repayment of interest bearing debt and payment of dividends to shareholders.

Cash and cash equivalents comprise cash, short term bank loans and short term securities which are readily convertible into cash and which are subject only to insignificant risks of changes in value.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Nøgletal

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

Financial ratios

The financial ratios stated under "Financial highlights" have been calculated as follows:

Afkastningsgrad Return on assets	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$	$\frac{\text{Profit/loss from operating activities} \times 100}{\text{Average assets}}$
Likviditetsgrad Current ratio	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$	$\frac{\text{Current assets} \times 100}{\text{Current liabilities}}$
Soliditetsgrad Equity ratio	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsint., ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$	$\frac{\text{Equity excl. non-controlling interests, year-end} \times 100}{\text{Total equity and liabilities, year-end}}$
Egenkapitalforrentning Return on equity	$\frac{\text{Årets resultat efter skat ekskl. minoritetsint.} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsint.}}$	$\frac{\text{Profit/loss for the year ex. non-controlling interests} \times 100}{\text{Average equity ex. non-controlling interests}}$

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2021	2020	2021	2020
2 Personalemkostninger				
Staff costs				
Lønninger	1.830	1.812	0	0
Wages/salaries				
	1.830	1.812	0	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	3	3	0	0
Average number of full-time employees				
Koncern				
Group				
Vederlag til koncernens ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3, nr. 2.			By reference to section 98b(3), (ii), of the Danish Financial Statements Act, remuneration to the group Management is not disclosed.	
Modervirksomhed				
Parent company				
Modervirksomheden har ingen ansatte.			The parent Company has no employees.	
3 Finansielle indtægter				
Financial income				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.477	739
Interest receivable, group entities				
	0	0	1.477	739
4 Finansielle omkostninger				
Financial expenses				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	654	882
Interest expenses, group entities				
Andre finansielle omkostninger	5.625	5.490	1.096	1.325
Other financial expenses				
	5.625	5.490	1.750	2.207
5 Skat af årets resultat				
Tax for the year				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.373	3.176	-334	-360
Estimated tax charge for the year				
Årets regulering af udskudt skat	44.407	12.270	0	0
Deferred tax adjustments in the year				
	46.780	15.446	-334	-360

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

6 Materielle anlægsaktiver
Property, plant and equipment

DKK'000	Koncern Group		
	Investerings- ejendomme Investment properties	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Fixtures and fittings, other plant and equipment	I alt Total
Kostpris 1. januar 2021 Cost at 1 January 2021	376.502	1.530	378.032
Tilgange Additions	26.445	156	26.601
Afgange Disposals	-24.719	-39	-24.758
Kostpris 31. december 2021 Cost at 31 December 2021	378.228	1.647	379.875
Opskrivninger 1. januar 2021 Revaluations at 1 January 2021	89.518	0	89.518
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	190.437	0	190.437
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver Reversal of accumulated revaluation of disposals	-29.436	0	-29.436
Opskrivninger 31. december 2021 Revaluations at 31 December 2021	250.519	0	250.519
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021 Impairment losses and depreciation at 1 January 2021	0	723	723
Afskrivninger Depreciation	0	329	329
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver Reversal of accumulated depreciation and impairment of assets disposed	0	-39	-39
Af- og nedskrivninger 31. december 2021 Impairment losses and depreciation at 31 December 2021	0	1.013	1.013
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 Carrying amount at 31 December 2021	628.747	634	629.381

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 14.

Note 14 provides more details on security for loans, etc., as regards property, plant and equipment.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

7 Investeringsejendomme

Investment properties

Koncern

Group

Koncernen foretager investering i udlejnings-ejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

The Group invests in rental properties. Investment properties are recognised at fair value with value adjustment over the income statement, see the provisions in section 38 of the Danish Financial Statements Act.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Fair value estimation

The fair value of investment properties have been estimated for every single property by discounting the expected future cash flows, using a relevant discount factor. Expected future cash flows are based on budgets, approved by Management, for the coming 10-year period and an estimated terminal value for the remaining life of the property concerned. The discount factor comprises the risk-free interest rate and a risk premium for the property concerned.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

No independent valuers are consulted for purposes of estimating the fair values.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien for ejendommerne er:

Inflation 2,00 %

Afkastkrav 4,75 %- 6,50 %

NOI år ét t.kr. 28.009

Nutidsværdi af cash flow t.kr. 230.859

Nutidsværdi af exit value t.kr. 384.357

Gennemsnitligt afkastkrav for porteføljen 4,95 %

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumptions regarding the properties are:

Inflation 2.00 %

Yield 4.75 %- 6.50 %

NOI first year T.DKK 28,009

NPV cash flow T.DKK 230,859

NPV exit value T.DKK 384,357

Average yield for the portfolio 4.95 %

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 628.747 pr. 31. december 2021. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af de væsentligste forudsætninger er illustreret nedenfor.

Et fald i afkastkravet på 0,5 % vil medføre en stigning i dagsværdien svarende til t.kr. 67.453.

En stigning i afkastkravet på 0,5 % vil medføre et fald i dagsværdien svarende til t.kr. 57.447.

Sensitivity analysis

The fair value of the investment properties at 31 December 2021 is DKK 628,747 thousand. The fair value is an estimate made by Management on the basis of information available and actual expectations as to the future. Below is an illustration of the most significant assumptions.

A decrease in the yield of 0.5 % will lead to a increase in the fair value corresponding to DKK 67,453 thousand.

A increase in the yield of 0.5 % will lead to a decrease in the fair value corresponding to DKK 57,447 thousand.

8 Finansielle anlægsaktiver**Investments**

DKK'000	Modervirksomhed Parent company		I alt Total
	Kapitalandele i dattervirksom- heder Investments in group entities	Kapitalandele i associerede virksomheder Equity investments in associates	
Kostpris 1. januar 2021 Cost at 1 January 2021	82.523	3.333	85.856
Tilgange Additions	0	0	3.000
Afgange Disposals	-5.542	0	-5.542
Kostpris 31. december 2021 Cost at 31 December 2021	76.981	3.333	83.314
Værdireguleringer 1. januar 2021 Value adjustments at 1 January 2021	109.963	9.960	119.923
Årets resultat Profit/loss for the year	118.087	10.390	128.477
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver Reversal of revaluations of assets disposed	-19.860	0	-19.860
Værdireguleringer 31. december 2021 Value adjustments at 31 December 2021	208.190	20.350	228.540
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 Carrying amount at 31 December 2021	285.171	23.683	311.854

9 Periodeafgrænsningsposter**Prepayments****Koncern****Group**

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, der først vedrører efterfølgende år, herunder forsikringer og administration.

Prepayments include accrual of expenses relating to subsequent financial years, including insurance policies and administration.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

10 Aktiekapital**Share capital**

Modervirksomhedens aktiekapital har uændret været 500 t.kr. de seneste 5 år.

The parent's share capital has remained DKK 500 thousand over the past 5 years.

11 Langfristede gældsforpligtelser**Non-current liabilities other than provisions**

	Koncern Group			
	Gæld i alt 31/12 2021 Total debt at 31/12 2021	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
DKK'000				
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	192.552	12.290	180.262	136.108
Gæld til banker Bank debt	18.427	1.600	16.827	8.104
Deposita Deposits	5.751	0	5.751	5.751
	216.730	13.890	202.840	149.963

12 Afledte finansielle instrumenter**Derivative financial instruments****Renterisici**

Koncernen afdækker delvist renterisici ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger.

Dagsværdien af renteswapsaftalerne pr. 31. december 2021 udgør samlet kr. -743 tusind.

Dagsværdien af renteswapsaftalerne er indregnet som anden gæld.

Interest rate risks

The Group partly uses interest rate swaps to hedge interest rate risks, whereby floating interest payments are rescheduled into fixed interest payments.

The fair value of interest swaps at 31 December 2021 amounts to DKK -743 thousand.

The fair value of interest swaps are recognized as other payables.

13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Contractual obligations and contingencies, etc.****Modervirksomhed****Parent company**

Virksomheden er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder. Virksomheden hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatte, som forfalder til betaling.

As administration company, the Company is jointly taxed with other Danish group entities. The Company is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes and withholding taxes falling due for payment.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

14 Sikkerhedsstillelser**Collateral****Koncern****Group**

Til sikkerhed for gæld overfor kreditinstitutter har koncernen stillet sikkerhed i grund og bygning med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021 på t.kr. 628.747.

As security for the Group's debt to credit institutions, assets worth a total of DKK 628.747 thousand at 31 December 2021 have been pledge as collateral or otherwise charged.

DKK'000	Modervirksomhed Parent company	
	2021	2020
15 Resultatdisponering		
Appropriation of profit		
Forslag til resultatdisponering		
Recommended appropriation of profit		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.000	3.812
Proposed dividend recognised under equity		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	107.420	53.753
Net revaluation reserve according to the equity method		
Overført resultat	51.670	-5.090
Retained earnings/accumulated loss		
	<u>160.090</u>	<u>52.475</u>
16 Reguleringer		
Adjustments		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-189.365	-45.020
Fair value adjustment of investment properties		
Af- og nedskrivninger	329	241
Amortisation/depreciation and impairment losses		
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-10.286	-2.630
Income from investments in associates		
Finansielle omkostninger	5.625	5.490
Financial expenses		
Skat af årets resultat	2.373	3.176
Tax for the year		
Udskudt skat	44.407	12.270
Deferred tax		
	<u>-146.917</u>	<u>-26.473</u>
17 Ændring i driftskapital		
Changes in working capital		
Ændring i tilgodehavender	-1.765	-2.910
Change in receivables		
Ændring i leverandørgæld m.v.	-4.708	4.903
Change in trade and other payables		
	<u>-6.473</u>	<u>1.993</u>
18 Likvider, ultimo		
Cash and cash equivalents at year-end		
Likvide beholdninger ifølge balancen	17.387	16.305
Cash according to the balance sheet		
	<u>17.387</u>	<u>16.305</u>

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Claus Just-Asmussen

Direktion

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-360309115716

IP: 80.160.xxx.xxx

2022-03-29 06:31:22 UTC

NEM ID 

Frederik Just-Asmussen

Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-132908750867

IP: 80.196.xxx.xxx

2022-03-29 06:45:04 UTC

NEM ID 

Claus Just-Asmussen

Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-360309115716

IP: 80.160.xxx.xxx

2022-03-29 06:45:36 UTC

NEM ID 

Anna Just-Asmussen

Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-593151259665

IP: 80.167.xxx.xxx

2022-03-29 20:04:51 UTC

NEM ID 

Svend Aage Dreist Hansen

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-313826526914

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-03-30 09:11:24 UTC

NEM ID 

Svend Aage Dreist Hansen

Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-313826526914

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-03-30 09:11:24 UTC

NEM ID 

Kaare Kristensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 12.187.xxx.xxx

2022-03-31 15:41:11 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AZSBB-GZODK-U0FBFB-D45K6-V2QPJ-6BZ70

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>