

Sycamore ApS

Christiansgave 50, 2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 19 26 80 71
Company reg. no. 19 26 80 71

Årsrapport *Annual report*

1. september 2019 - 31. august 2020
1 September 2019 - 31 August 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. januar 2021.
The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 18 January 2021.

Knud Erik Nordby
Dirigent
Chairman of the meeting

Notes to users of the English version of this document:

- *This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.*
- *To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, IAS/IFRS English terminology has been used.*
- *Please note that decimal points remain unchanged from Danish version of the document. This means that DKK 146.940 corresponds to the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % corresponds to 23.5 %.*

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <u>Page</u>
Påtegninger	
<i>Reports</i>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
Ledelsesberetning	
<i>Management commentary</i>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company information</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Management commentary</i>	
Årsregnskab 1. september 2019 - 31. august 2020	
<i>Financial statements 1 September 2019 - 31 August 2020</i>	
Anvendt regnskabspraksis	10
<i>Accounting policies</i>	
Resultatopgørelse	16
<i>Income statement</i>	
Balance	17
<i>Statement of financial position</i>	
Egenkapitalopgørelse	20
<i>Statement of changes in equity</i>	
Noter	21
<i>Notes</i>	

Ledelsespåtegning *Management's report*

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2019 - 31. august 2020 for Sycamore ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2019 - 31. august 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 18. januar 2021
Rungsted Kyst, 18 January 2021

Direktion
Executive board

Peter Simon

Today, the executive board has presented the annual report of Sycamore ApS for the financial year 1 September 2019 - 31 August 2020.

The annual report has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We consider the accounting policies appropriate and, in our opinion, the financial statements provide a fair presentation of the company's assets, equity and liabilities, and financial position at 31 August 2020 and of the company's results of activities in the financial year 1 September 2019 – 31 August 2020.

We are of the opinion that the management commentary presents a fair account of the issues dealt with.

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

Knud Erik Nordby

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til anpartshaverne i Sycamore ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sycamore ApS for regnskabsåret 1. september 2019 - 31. august 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2019 - 31. august 2020 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

To the shareholders of Sycamore ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Sycamore ApS for the financial year 1 September 2019 - 31 August 2020, which comprise accounting policies, income statement, statement of financial position, statement of changes in equity and notes. The financial statements have been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements present a fair view of the company's assets, equity and liabilities, and financial position at 31 August 2020 and of the results of the company's activities for the financial year 1 September 2019 - 31 August 2020 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

Management is responsible for the preparation of financial statements that provide a fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act. Management is also responsible for such internal control as the management determines is necessary to enable the preparation of 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 company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the 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 about whether the financial statements, as a whole, are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report including an opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with international standards on auditing, and the additional requirements applicable in Denmark, will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 tilsidestættelse 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 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.

As part of an audit conducted in accordance with international standards on auditing, and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- 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 the internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Conclude on the appropriateness of management's preparation of the financial statements using the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists arising from events or conditions that may cast significant doubt on the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure, and contents of the financial statements, including disclosures in notes, and whether the financial statements reflect the underlying transactions and events in a manner that presents a fair view.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Statement on the management commentary

Management is responsible for the management commentary.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker in-gen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

Frederiksberg, den 18. januar 2021
Frederiksberg, 18 January 2021

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 39 09 02 79
Company reg. no. 39 09 02 79

Hans Grube

statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne19760

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

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

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

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

Selskabsoplysninger

Company information

Selskabet <i>The company</i>	Sycamore ApS Christiansgave 50 2960 Rungsted Kyst
	CVR-nr.: 19 26 80 71 <i>Company reg. no.</i>
	Stiftet: 1. april 1996 <i>Established: 1 April 1996</i>
	Regnskabsår: 1. september - 31. august <i>Financial year: 1 September - 31 August</i>
Direktion <i>Executive board</i>	Peter Simon Knud Erik Nordby
Revision <i>Auditors</i>	One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roskildevej 39, 3. sal 2000 Frederiksberg
Modervirksomhed <i>Parent company</i>	Sycamore Holdings Ltd.

Ledelsesberetning

Management commentary

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom og udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis på området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets ejendom på statusdagen.

Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode, og i den udstrækning markedrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.930.812 mod 4.872.979 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 8.057.441 mod 10.094.202 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Udbruddet af Coronavirus (COVID-19) betyder nye udfordringer og risici for virksomheden og lejerne. Virksomheden har været nødsaget til at udsætte en væsentlig lejer.

Virksomheden er på nuværende tidspunkt i kontakt med flere mæglere, som skal hjælpe med at finde en ny lejer til lejemålet. Ledelsen vurderer at lejemålet bliver lejet ud inden for en overskuelig fremtid.

På baggrund af ovenstående forventer ledelsen et væsentligt dårligere resultat i 2020/21 i forhold til 2019/20.

The principal activities of the company

The activities of the Company comprise real estate investments and rental thereof.

Uncertainties about recognition or measurement

The company's investment property is measured in accordance with the Danish Financial Statements Act and developments in accounting policies.

Measurement base is the estimated market value of the property at the balance sheet date. Market value

is calculated on the basis of return measurement methods. Subject to the extent of changes in the market interest and investor's interest requirements, the property value may change accordingly..

Development in activities and financial matters

The gross profit for the year totals DKK 4.930.812 against DKK 4.872.979 last year. Income or loss from ordinary activities after tax totals DKK 8.057.441 against DKK 10.094.202 last year. Management considers the net profit or loss for the year satisfactory.

The outbreak of corona virus (COVID-19) presents new challenges and risks for the enterprise and the tenants. The company has been forced to evict a significant tenant.

The company is currently in contact with several agents, who will help find a new tenant for the lease. The management estimates that the lease will be rented out in the foreseeable future.

Based on the above, management expects a significantly lower result in 2020/21 relative to 2019/20.

Ledelsesberetning

Management commentary

Virksomhedens nuværende og planlagte aktiviteter giver imidlertid ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab vurderes at være sikret i tilstrækkeligt omfang.

Selskabets likvider er i 2019/20 steget med 256.547, nemlig fra 1.516.849 til 1.773.396

However, the enterprise's current and planned activities do not give rise to particular financial risks, and the company's cash resources are assessed to be sufficient for these needs.

In 2019/20, the company's cash and cash equivalents increased by DKK 256.547, i.e. from DKK 1.516.849 to DKK 1.773.396.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Sycamore ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

The annual report for Sycamore ApS has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act regulations concerning reporting class B enterprises. Furthermore, the company has decided to comply with certain rules applying to reporting class C enterprises.

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

Income statement

Gross profit

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

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

Other external costs comprise costs incurred for distribution, sales, advertising, administration, premises, loss on receivables, and operational leasing costs.

Value adjustment of investment property

Value adjustment of investment property comprises value adjustments of properties at fair value and profit or loss from the disposal of properties.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Staff costs

Staff costs include salaries and wages, including holiday allowances, pensions, and other social security costs, etc., for staff members. Staff costs are less government reimbursements.

Financial income and expenses

Financial income and expenses comprise interest, realised and unrealised capital gains and losses concerning financial assets and liabilities, amortisation of financial assets and liabilities, additions and reimbursements under the Danish tax prepayment scheme, etc. Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts concerning the financial year.

Interest and other costs concerning loans to finance the production of intangible assets and property, plant, and equipment, and relating to production periods are not recognised in the cost of non-current assets.

Tax on net profit or loss for the year

Tax for the year comprises the current income tax for the year and changes in deferred tax and is recognised in the income statement with the share attributable to the net profit or loss for the year and directly in equity with the share attributable to entries directly in equity.

Statement of financial position

Impairment loss relating to non-current assets

The carrying amount of both intangible and tangible assets as well as equity investments in subsidiaries and associates are subject to annual impairment tests in order to disclose any indications of impairment beyond those expressed by amortisation and depreciation, respectively.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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

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

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

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

Previously recognised impairment losses are reversed when conditions for impairment no longer exist. Impairment relating to goodwill is not reversed.

Investment property

At the initial recognition, investment property is measured at cost, comprising the cost of the property and directly associated costs, if any.

Hereafter, investment properties are measured individually at an estimated fair value. The properties are measured using a returnbased model, by which the expected future cash flows for the following year, along with a rate of return determined on the basis of market statistics, completed trades and management's knowledge of the real estate market, form the basis for the fair value of the properties. Compared to the previous financial year, the method of measurement remains unchanged.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Costs adding new or improved qualities to an investment property compared to its condition at the time of acquisition, thereby improving the future return on the property, are added to the cost as an improvement. Costs which do not add new or improved qualities to an investment property are recognised in the income statement under the item ”Costs concerning investment property”.

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

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

Receivables

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

Prepayments and accrued income

Prepayments and accrued income recognised under assets comprise incurred costs concerning the following financial year.

Cash on hand and demand deposits

Cash on hand and demand deposits comprise cash at bank and on hand.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Equity

Dividend

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

Income tax and deferred tax

Current tax receivables and tax liabilities are recognised in the statement of financial position with the amount calculated on the basis of the expected taxable income for the year adjusted for tax on previous years' taxable income and prepaid taxes. Tax receivables and tax liabilities are offset to the extent that a legal right of set-off exists and the items are expected to be settled net or simultaneously.

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

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

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates of applicable legislation at the reporting date and prevailing when the deferred tax is expected to be released as current tax.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Liabilities other than provisions

Financial liabilities other than provisions related to borrowings are recognised at the received proceeds less transaction costs incurred. In subsequent periods, the financial liabilities are recognised at amortised cost, corresponding to the capitalised value when using the effective interest rate. The difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement during the term of the loan.

Mortgage loans and bank loans are thus measured at amortised cost which, for cash loans, corresponds to the outstanding payables. For bond loans, the amortised cost corresponds to an outstanding payable calculated as the underlying cash value at the date of borrowing, adjusted by amortisation of the market value on the date of the borrowing effectuated over the repayment period.

Also, capitalised residual leasing liabilities associated with financial leasing contracts are recognised in the financial liabilities.

Liabilities other than provisions relating to investment properties are measured at amortised cost.

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

Accruals and deferred income

Payments received concerning future income are recognised under accruals and deferred income.

Resultatopgørelse 1. september - 31. august

Income statement 1 September - 31 August

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste		
<i>Gross profit</i>	4.930.812	4.872.979
Værdiregulering af investeringsejendomme		
<i>Value adjustment of investment property</i>	5.529.683	8.275.000
1 Personaleomkostninger		
<i>Staff costs</i>	-120.000	-122.400
Driftsresultat		
<i>Operating profit</i>	10.340.495	13.025.579
2 Øvrige finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	-9.210	-32.073
Resultat før skat		
<i>Pre-tax net profit or loss</i>	10.331.285	12.993.506
Skat af årets resultat		
<i>Tax on net profit or loss for the year</i>	-2.273.844	-2.899.304
Årets resultat		
<i>Net profit or loss for the year</i>	8.057.441	10.094.202
Forslag til resultatdisponering:		
<i>Proposed appropriation of net profit:</i>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret		
<i>Extraordinary dividend adopted during the financial year</i>	0	973.912
Udbytte for regnskabsåret		
<i>Dividend for the financial year</i>	0	2.600.000
Overføres til overført resultat		
<i>Transferred to retained earnings</i>	8.057.441	6.520.290
Disponeret i alt		
<i>Total allocations and transfers</i>	8.057.441	10.094.202

Balance 31. august
Statement of financial position at 31 August

All amounts in DKK.

Aktiver <i>Assets</i>	2020	2019
Note	<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver <i>Non-current assets</i>		
3 Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	113.200.000	107.275.000
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Total property, plant, and equipment</i>	<u>113.200.000</u>	<u>107.275.000</u>
Anlægsaktiver i alt <i>Total non-current assets</i>	<u>113.200.000</u>	<u>107.275.000</u>
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>	631.619	581.811
Tilgodehavende selskabsskat <i>Income tax receivables</i>	643	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	57.345	148.439
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments and accrued income</i>	<u>224.648</u>	<u>227.669</u>
Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>	<u>914.255</u>	<u>957.919</u>
Likvide beholdninger <i>Cash on hand and demand deposits</i>	<u>1.773.396</u>	<u>1.516.849</u>
Omsætningsaktiver i alt <i>Total current assets</i>	<u>2.687.651</u>	<u>2.474.768</u>
Aktiver i alt <i>Total assets</i>	<u>115.887.651</u>	<u>109.749.768</u>

Balance 31. august

Statement of financial position at 31 August

All amounts in DKK.

Note	2020	2019
Passiver		
<i>Equity and liabilities</i>		
Egenkapital		
<i>Equity</i>		
Virksomhedskapital		
<i>Contributed capital</i>	200.000	200.000
Overført resultat		
<i>Retained earnings</i>	89.407.908	81.350.467
Foreslået udbytte for regnskabsåret		
<i>Proposed dividend for the financial year</i>	0	2.600.000
Egenkapital i alt	89.607.908	84.150.467
<i>Total equity</i>		
Hensatte forpligtelser		
<i>Provisions</i>		
Hensættelser til udskudt skat		
<i>Provisions for deferred tax</i>	20.993.688	19.686.964
Hensatte forpligtelser i alt	20.993.688	19.686.964
<i>Total provisions</i>		
Gældsforpligtelser		
<i>Liabilities other than provisions</i>		

Balance 31. august
Statement of financial position at 31 August

All amounts in DKK.

Passiver		
<i>Equity and liabilities</i>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	218.076	152.500
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	866.190	0
Selskabsskat <i>Income tax payable</i>	967.120	654.114
Anden gæld <i>Other payables</i>	2.734.441	4.605.995
Periodeafgrænsningsposter <i>Accruals and deferred income</i>	<u>500.228</u>	<u>499.728</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total short term liabilities other than provisions</i>	<u>5.286.055</u>	<u>5.912.337</u>
Gældsforpligtelser i alt <i>Total liabilities other than provisions</i>	<u>5.286.055</u>	<u>5.912.337</u>
 Passiver i alt <i>Total equity and liabilities</i>	 <u>115.887.651</u>	 <u>109.749.768</u>

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

All amounts in DKK.

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	<i>Contributed capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Proposed dividend for the financial year</i>	<i>Total</i>
Egenkapital 1. september 2019				
<i>Equity 1 September 2019</i>	200.000	81.350.467	2.600.000	84.150.467
Udloddet udbytte				
<i>Distributed dividend</i>	0	0	-2.600.000	-2.600.000
Årets overførte overskud eller underskud				
<i>Retained earnings for the year</i>	0	8.057.441	0	8.057.441
	200.000	89.407.908	0	89.607.908

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
1. Personalemkostninger		
<i>Staff costs</i>		
Lønninger og gager		
<i>Salaries and wages</i>	<u>120.000</u>	<u>122.400</u>
	120.000	122.400
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere		
<i>Average number of employees</i>	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		
<i>Financial costs, group enterprises</i>	0	12.759
Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	<u>9.210</u>	<u>19.314</u>
	9.210	32.073
	<u>31/8 2020</u>	<u>31/8 2019</u>
3. Investeringsjendomme		
<i>Investment property</i>		
Kostpris 1. september 2019		
<i>Cost 1 September 2019</i>	25.481.808	25.481.808
Tilgang i årets løb		
<i>Additions during the year</i>	<u>395.317</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. august 2020	25.877.125	25.481.808
<i>Cost 31 August 2020</i>		
Regulering til dagsværdi 1. september 2019		
<i>Fair value adjustment 1 September 2019</i>	81.793.192	73.518.192
Årets regulering til dagsværdi		
<i>Adjustments to fair value for the year</i>	<u>5.529.683</u>	<u>8.275.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. august 2020	87.322.875	81.793.192
<i>Fair value adjustment 31 August 2020</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2020		
<i>Carrying amount, 31 August 2020</i>	113.200.000	107.275.000

Noter

Notes

All amounts in DKK.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

A determination of the return from the individual properties is based on the expected rental income from fully leased properties less expected operating costs, administration costs, and maintenance costs. The subsequent value is adjusted for recognised vacant-period lease for a reasonable period of time and expected costs of improvements and large maintenance projects, etc.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

The required rate of return has been determined on the basis of market statistics, completed transactions, and management's knowledge of the property market in general. When determining the required rate of return, parameters such as type (residence, office, shop, etc.), location, age, state of maintenance, duration of rental agreements, and tenant credit quality, etc., are considered.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Compared to the previous financial year, the methods of measurement remain unchanged.

Følsomhedsanalyse:

Sensitivity analysis:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Changes in the rates of return have a material effect on the measurement of investment properties. An increase in the rate of return could mean a decrease in market value. The market development may result in changed requirements to the return on real property.

Noter

Notes

All amounts in DKK.

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Investment property (continued)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

The survey below shows how the measurement of the property portfolio is affected when the rates of return are increased and decreased, respectively:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
<i>Rate of return</i>	<i>Value of property portfolio</i>	<i>Carrying amount</i>	<i>Adjustment</i>
4%	127.350.000	113.200.000	14.150.000
5%	101.880.000	113.200.000	-11.320.000