

---

# ***NIP Living Fyn ApS***

Southamptongade 4, DK-2150 Nordhavn

## **Årsrapport for 2021**

*Annual Report for 2021*

---

CVR-nr. 21 08 42 71

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 06/7 2022

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 06/7 2022*

Nicolai Bruhn Sørensen  
Dirigent  
*Chairman of the General  
Meeting*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

#### ***Management's Statement and Auditor's Report***

Ledelsespåtegning 1  
*Management's Statement*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2  
*Independent Auditor's Report*

### **Selskabsoplysninger**

#### ***Company Information***

Selskabsoplysninger 6  
*Company Information*

### **Årsregnskab**

#### ***Financial Statements***

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7  
*Income Statement 1 January - 31 December*

Balance 31. december 9  
*Balance Sheet 31 December*

Egenkapitalopgørelse 12  
*Statement of Changes in Equity*

Noter til årsregnskabet 13  
*Notes to the Financial Statements*

# **Ledelsespåtegning**

## ***Management's Statement***

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for NIP Living Fyn ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. juli 2022  
*Copenhagen, 6 July 2022*

### **Direktion**

#### ***Executive Board***

Bo Holse Rasmussen

Henrik Skak Bender

Rune Højby Kock

Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of NIP Living Fyn ApS 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 Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2021 of the Company and of the results of the Company operations for 2021.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

Til kapitalejeren i NIP Living Fyn ApS

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for NIP Living Fyn ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser

To the Shareholder of NIP Living Fyn ApS

### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of NIP Living Fyn ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

### **Basis for Opinion**

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

### **Management's responsibilities for the Financial Statements**

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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

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

### **Revisors ansvar for revisionen af regnskabet**

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici

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 in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### **Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements**

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

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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 til-sidesættelse 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.
  - Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længe kan fortsætte driften.
  - Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de
- 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 Company's internal control.
  - Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
  - Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
  - Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial State-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

ments represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and 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.

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.

Hellerup, den 6. juli 2022

*Hellerup, 6 July 2022*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Thomas Wraae Holm  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne30141

Mikael Johansen  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne26718

# Selskabsoplysninger

## Company Information

### Selskabet

*The Company*

NIP Living Fyn ApS  
Southamptongade 4  
DK-2150 Nordhavn

CVR-nr.: 21 08 42 71

*CVR No: 21 08 42 71*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

*Financial period: 1 January - 31 December*

Stiftet: 1. juli 1998

*Incorporated: 1 July 1998*

Regnskabsår: 23. regnskabsår

*Financial year: 23rd financial year*

Hjemstedskommune: København

*Municipality of reg. office: Copenhagen*

### Direktion

*Executive Board*

Bo Holse Rasmussen  
Henrik Skak Bender  
Rune Højby Kock  
Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

### Revision

*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup



# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

## Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss</i>		<b>37.345.711</b>	<b>38.081.609</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		-18.322.481	43.924.601
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit/loss</i>		<b>19.023.230</b>	<b>82.006.210</b>
Personaleomkostninger <i>Staff expenses</i>	2	0	-2.772.453
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>	3	12.851	-99.238
	4		
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<b>19.036.081</b>	<b>79.134.519</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder <i>Income from investments in subsidiaries</i>		2.272.950	397.708
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder <i>Income from investments in associates</i>		0	330.918
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	5	5.433.426	5.418.010
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	6	-94.207.689	-15.338.616
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>-67.465.232</b>	<b>69.942.539</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	7	6.495.071	-15.227.096
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-60.970.161</b>	<b>54.715.443</b>

## Resultatdisponering

### *Distribution of profit*

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
<i>Proposed distribution of profit</i>		
Betalt ekstraordinært udbytte	135.000.000	0
<i>Extraordinary dividend paid</i>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.272.950	0
<i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>		
Overført resultat	-198.243.111	54.715.443
<i>Retained earnings</i>		
	<b>-60.970.161</b>	<b>54.715.443</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	8	939.902.840	974.061.299
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>		0	72.149
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>		<b>939.902.840</b>	<b>974.133.448</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	9	10.131.503	7.858.553
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> <i>Fixed asset investments</i>		<b>10.131.503</b>	<b>7.858.553</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>950.034.343</b>	<b>981.992.001</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		84.806.212	198.508.065
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		2.375.057	343.641
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		260.423	6.336
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>87.441.692</b>	<b>198.858.042</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>10.669.218</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>98.110.910</b>	<b>198.858.042</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>1.048.145.253</b>	<b>1.180.850.043</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>		2.605.247	332.297
Reserve for sikringstransaktioner <i>Reserve for hedging transactions</i>		0	-14.363.468
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		228.094.283	357.028.299
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>		<b>231.199.530</b>	<b>343.497.128</b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		100.234.787	90.369.819
<b>Hensatte forpligtelser</b> <b>Provisions</b>		<b>100.234.787</b>	<b>90.369.819</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		477.020.536	566.843.245
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		220.997.213	0
Anden gæld <i>Other payables</i>		0	87.344
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	10	<b>698.017.749</b>	<b>566.930.589</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	10	562.592	12.036.448
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		0	42.156.518
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		3.861.638	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		1.193.837	882.456
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	10	245.173	0
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		954.132	1.116.397
Deposita <i>Deposits</i>		11.860.974	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	10	14.841	123.860.688
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>18.693.187</b>	<b>180.052.507</b>

## Balance 31. december Balance Sheet 31 December

### Passiver Liabilities and equity

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<i>Short-term debt</i>			
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>716.710.936</b>	<b>746.983.096</b>
<i>Debt</i>			
<b>Passiver</b>		<b>1.048.145.253</b>	<b>1.180.850.043</b>
<i>Liabilities and equity</i>			
Væsentligste aktiviteter <i>Key activities</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	11		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	12		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	13		

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Changes in Equity

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>	Reserve for sikrings- transaktioner <i>Reserve for hedging transactions</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	500.000	332.297	-14.363.468	357.028.299	343.497.128
Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	0	0	0	-135.000.000	-135.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo <i>Fair value adjustment of hedging instruments, beginning of year</i>	0	0	18.414.702	11.906.023	30.320.725
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo <i>Fair value adjustment of hedging instruments, end of year</i>	0	0	0	76.952.613	76.952.613
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter <i>Tax on adjustment of hedging instruments for the year</i>	0	0	-4.051.234	-19.549.541	-23.600.775
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	2.272.950	0	-63.243.111	-60.970.161
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>500.000</b>	<b>2.605.247</b>	<b>0</b>	<b>228.094.283</b>	<b>231.199.530</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Væsentligste aktiviteter

#### Key activities

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed ved køb og salg af fast ejendom, administration og forvaltning af fast ejendom samt udvikling af fast ejendom.

*The Company's key activity is to purchase and sell properties, administrate and manage properties and develop properties.*

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
<b>Staff expenses</b>		
Lønninger	0	2.397.896
<i>Wages and salaries</i>		
Pensioner arbejdsgiverdel	0	343.510
<i>Pensions, employers' contribution</i>		
Andre omkostninger til social sikring	0	15.398
<i>Other social security expenses</i>		
Andre personaleomkostninger	0	15.649
<i>Other staff expenses</i>		
	<u>0</u>	<u>2.772.453</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>0</u>	<u>6</u>
<i>Average number of employees</i>		

### 3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

#### Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	21.692	241.613
<i>Depreciation of property, plant and equipment</i>		
Gevinst og tab ved afhændelse	-34.543	-142.375
<i>Gain and loss on disposal</i>		
	<u>-12.851</u>	<u>99.238</u>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>4 Særlige poster</b>		
<i>Special items</i>		
Førtidsindfrielse renteswap	76.952.613	0
<i>Early redemption hedge</i>		
	<b>76.952.613</b>	<b>0</b>

Selskabet har i 2021 indfriet selskabets renteswap. Renteswappen anses som følge heraf for at være ineffektiv og er indfriet samtidig med lånet. Den negative markedsværdi af renteswappen på indfrielsestidspunktet er i 2021 udgiftsført via finansielle omkostninger i resultatopgørelsen og negativ dagsværdireserve under egenkapitalen tilbageført, hvorved transaktionen er egenkapitalneutral (recirkulering).

*In 2021, the company has repaid the company's hedge. As a result, the hedge is considered to be ineffective and is repaid at the same time as the loan. The negative market value of the interest rate swap at the time of redemption was expensed in 2021 as financial costs in the income statement and the negative fair value reserve under equity was reversed, whereby the transaction is equity neutral (recirculation).*

<b>5 Finansielle indtægter</b>		
<i>Financial income</i>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	5.389.933	5.331.226
<i>Interest received from group enterprises</i>		
Renteindtægter i øvrigt	0	5.138
<i>Interest income in general</i>		
Andre finansielle indtægter	43.493	81.646
<i>Other financial income</i>		
	<b>5.433.426</b>	<b>5.418.010</b>



## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.321.561	0
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	92.342.477	15.338.616
<i>Other financial expenses</i>		
Kursreguleringer omkostninger	6.195	0
<i>Exchange adjustments, expenses</i>		
Valutakurstab	537.456	0
<i>Exchange loss</i>		
	<b>94.207.689</b>	<b>15.338.616</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	6.653.573	5.167.631
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	9.864.967	10.059.429
<i>Deferred tax for the year</i>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	587.164	36
<i>Adjustment of tax concerning previous years</i>		
	<b>17.105.704</b>	<b>15.227.096</b>
	<hr/>	<hr/>
der fordeler sig således:		
<i>which breaks down as follows:</i>		
Skat af årets resultat	-6.495.071	15.227.096
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Skat af egenkapitalbevægelser	23.600.775	0
<i>Tax on changes in equity</i>		
	<b>17.105.704</b>	<b>15.227.096</b>
	<hr/>	<hr/>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Aktiver der måles til dagsværdi

*Assets measured at fair value*

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	542.871.638
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	961.186
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-16.797.163
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>527.035.661</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	431.189.664
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	-18.322.485
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver <i>Reversal of revaluations of sold assets</i>	0
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>412.867.179</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b><u>939.902.840</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

Dagsværdien af investeringsejendommen er i årsregnskabet for 2021 fast lagt på baggrund af anpartsoverdragelsesaftalen mellem selskabets tidligere kapitalejere og selskabets nuværende kapitalejere. Det er ledelsens vurdering, at salgsprisen for ejendommen, jf. anpartsoverdragelsesaftalen, svarer til dagsværdien i et aktivt marked pr. 31. december 2021. Dagsværdien af investeringsejendommen er indregnet med TDKK 939.903 under aktiver der måles til dagsværdi.

*The fair value of the investment property has been assessed based on the share purchase agreement between the company's previous shareholders and the company's current shareholders. It is management's assessment that the selling price of the property cf. the share purchase agreement correspond to the fair value in an active market at 31 December 2021. The fair value of the investment property is recognized at DKK 939,903k under Assets measured at fair value.*

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2021 DKK	2020 DKK
<b>9 Kapitalandele i dattervirksomheder</b> <i>Investments in subsidiaries</i>		
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	7.526.256	7.858.553
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	7.526.256	7.858.553
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	332.297	0
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	2.272.950	0
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	2.605.247	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b>10.131.503</b>	<b>7.858.553</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:  
*Investments in subsidiaries are specified as follows:*

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Stemme- og ejerandel <i>Votes and ownership</i>
NIP Living Bjørnøvej ApS	Nordhavn Nordhavn	126.000 126,000	100%

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 10 Langfristede gældsforpligtelser

#### Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

*Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.*

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*The debt falls due for payment as specified below:*

	2021 DKK	2020 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<i>Mortgage loans</i>		
Efter 5 år	474.948.601	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	2.071.935	566.843.245
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	477.020.536	566.843.245
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	562.592	12.036.448
<i>Within 1 year</i>		
	<b>477.583.128</b>	<b>578.879.693</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
<i>Payables to group enterprises</i>		
Efter 5 år	220.997.213	0
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	220.997.213	0
<i>Long-term part</i>		
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	245.173	0
<i>Other short-term debt to group enterprises</i>		
	<b>221.242.386</b>	<b>0</b>
<b>Anden gæld</b>		
<i>Other payables</i>		
Mellem 1 og 5 år	0	87.344
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	0	87.344
<i>Long-term part</i>		
Øvrig kortfristet gæld	14.841	123.860.688
<i>Other short-term payables</i>		
	<b>14.841</b>	<b>123.948.032</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		

### **Pant og sikkerhedsstillelse**

#### *Charges and security*

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

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	939.902.840	974.061.299
<i>Land and buildings with a carrying amount of</i>		

### **Eventualforpligtelser**

#### *Contingent liabilities*

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for NIP Living Odense ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

*The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the Group's jointly taxed income.*

## **12 Nærtstående parter**

### *Related parties*

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet  
*The Company is included in the Group Annual Report of the Parent Company:*

Navn	Hjemsted
<i>Name</i>	<i>Place of registered office</i>
NREP Income+ Fund MasterCo S.à r.l.	Luxembourg

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 13 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for NIP Living Fyn ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

The Annual Report of NIP Living Fyn ApS for 2021 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2021 are presented in DKK.

#### Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

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

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

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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

post nedenfor.

#### Omregning af fremmed valuta

Som præsenteringsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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

#### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indreg-

#### Translation policies

Danish kroner is used as the presentation currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

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

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

#### Hedge accounting

Changes in the fair values of financial instruments that are designated and qualify as fair value hedges of a recognised asset or a recognised liability are recognised in the income statement as are any changes in the fair value of the hedged asset or the hedged liability related to the hedged risk.

Changes in the fair values of derivative financial instruments that are designated and qualify as hedges of expected future transactions are

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

nes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret, når nettoomsætningen kan måles pålideligt og når det er sandsynligt at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag for rabat.

recognised in retained earnings under equity as regards the effective portion of the hedge. The ineffective portion is recognised in the income statement. If the hedged transaction results in an asset or a liability, the amount deferred in equity is transferred from equity and recognised in the cost of the asset or the liability, respectively. If the hedged transaction results in an income or an expense, the amount deferred in equity is transferred from equity to the income statement in the period in which the hedged transaction is recognised. The amount is recognised in the same item as the hedged transaction.

Changes in the fair values of financial instruments that are designated and qualify as hedges of net investments in independent foreign subsidiaries or associates are recognised directly in equity as regards the effective portion of the hedge, whereas the ineffective portion is recognised in the income statement.

## Income Statement

### Revenue

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

Revenue from rental income is recognised in the income statement at amounts relating to the financial year when revenue can be measured reliably and it is probable that the economic benefits will flow to the Company. Revenue is recognised exclusive of VAT and net of discounts.



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Bruttofortjeneste

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

#### Other external expenses

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

#### Gross profit/loss

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

#### Staff expenses

Staff expenses comprise wages and salaries as well as payroll expenses.

#### Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise amortisation, depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment.

#### Other operating income and expenses

Other operating income and other operating expenses comprise items of a secondary nature to the main activities of the Company, including gains and losses on the sale of intangible assets and property, plant and equipment.

#### Income from investments in subsidiaries and associates

The items “Income from investments in subsidiaries” and “Income from investments in associates” in the income statement include the proportionate share of the profit for the year.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Finansielle poster

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

#### Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med 100% koncernforbudne danske selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

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

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

#### Financial income and expenses

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

#### Tax on profit/loss for the year

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

The Company is jointly taxed with wholly owned Danish subsidiaries. The tax effect of the joint taxation is allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

## Balance Sheet

### Investment properties and other property, plant and equipment

#### *Investment properties*

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

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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

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

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

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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

#### **Discounted Cash Flow model**

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balan-

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

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

The valuation is not based on the statement from an external assessor.

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

#### **Discounted Cash Flow model**

The fair value of investment properties has been determined at 31 December 2021 for each property by using a Discounted Cash Flow model under which expected future cash flows are discounted to present value. The calculations are based on property budgets for the coming years. Allowance has been made for developments in rentals, vacancies, operating expenses, maintenance and administration, etc. The individual, budgeted cash flows are discounted at an individually fixed discount rate added a terminal value. The value thus calculated is adjusted for any non-operating assets such as cash and cash equivalents, deposits, etc if they are not shown separately in the balance sheet.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

cen.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

#### Impairment of fixed assets

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

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

#### Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries are recognised and measured under the equity method.

The item "Investments in subsidiaries" in the balance sheet include the proportionate ownership share of the net asset value of the enterprises calculated on the basis of the fair values of identifiable net assets at the time of acquisition.

The total net revaluation of investments in subsidiaries is transferred upon distribution of profit to "Reserve for net revaluation under the equity method" under equity. The reserve is reduced by dividend distributed to the Parent Company and adjusted for other equity movements in the subsidiaries.

Subsidiaries with a negative net asset value are recognised at DKK 0. Any legal or constructive obligation of the Parent Company to cover the negative balance of the enterprise is recognised in provisions.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Receivables

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

#### Prepayments

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

#### Deferred tax assets and liabilities

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

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

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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

#### Finansielle gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en overafdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

#### Current tax receivables and liabilities

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

#### Financial debts

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

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

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