

BEWA INVEST A/S

C/O ADVOKAT OLAF HEDEGAARD, GRÜNERSVEJ 28, 2840 HOLTE

ÅRSRAPPORT
ANNUAL REPORT

1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021
1 OCTOBER 2020 - 30 SEPTEMBER 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. februar 2022**

*The Annual Report has been presented and adopted at
the Company's Annual General Meeting on 16 February
2022*

Olaf Christian Schifter Hedegaard

The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.

INDHOLDSFORTEGNELSE
CONTENTS

	Side Page
Selskabsoplysninger <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	3
Erklæringer <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Management's Statement</i>	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... <i>Independent Auditor's Report</i>	5-8
Ledelsesberetning <i>Management Commentary</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management Commentary</i>	9
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021 <i>Financial Statements 1 October 2020 - 30 September 2021</i>	
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	10
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	11-12
Egenkapitalopgørelse..... <i>Statement of Changes in Equity</i>	13
Noter..... <i>Notes</i>	14-16
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	17-19

SELSKABSOPLYSNINGER
*COMPANY DETAILS***Selskabet**
Company

Bewa Invest A/S
c/o advokat Olaf Hedegaard
Grünersvej 28
2840 Holte

CVR-nr.: 21 71 69 28

CVR No.:

Stiftet: 6. juni 1961

Established: 6 June 1961

Kommune: Rudersdal

Municipality:

Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Financial Year: 1 October 2020 - 30 September 2021

Bestyrelse
Board of Directors

Elisabeth Waagensen, formand
chairman
Christian Viggo Waagensen, næstformand
vice-chairman
Olaf Christian Schifter Hedegaard

Direktion
Executive Board

Olaf Christian Schifter Hedegaard

Revision
Auditor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

**Oversættelses-
forbehold**
Translation Disclaimer

Den engelske del af dette dokument er en uofficiel oversættelse af den originale danske tekst, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske tekst og den engelske oversættelse, har den danske tekst forrang.

The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.

LEDELSESPÅTEGNING
MANAGEMENT'S STATEMENT

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Bewa Invest A/S.

Today the Board of Directors and Executive Board have discussed and approved the Annual Report of Bewa Invest A/S for the financial year 1 October 2020 - 30 September 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 30 September 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 October 2020 - 30 September 2021.

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

The Management Commentary includes in our opinion a fair presentation of the matters dealt with in the Commentary.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend the Annual Report be approved at the Annual General Meeting.

Holte, den 17. januar 2022
Holte, 17 January 2022

Direktion:
Executive Board

Olaf Christian Schifter Hedegaard

Bestyrelse:
Board of Directors

Elisabeth Waagensen
Formand
Chairman

Christian Viggo Waagensen
Næstformand
Vice-chairman

Olaf Christian Schifter Hedegaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Til kapitalejeren i Bewa Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bewa Invest A/S for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

To the Shareholder of Bewa Invest A/S

Opinion

We have audited the Financial Statements of Bewa Invest A/S for the financial year 1 October 2020 - 30 September 2021, which comprise income statement, Balance Sheet, statement of changes in equity, notes and a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the assets, liabilities and financial position of the Company at 30 September 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 October 2020 - 30 September 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the 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 (including International Independence Standards) (IESBA Code), together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.

Management's Responsibilities for the Financial Statements

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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.

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 tilsidesættelse af intern kontrol.

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 judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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.
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*
- *Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen 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.

København, den 17. januar 2022
Copenhagen, 17 January 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70
CVR no.

Per Frost Jensen
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-nr. mne27740
MNE no.

Statement on Management Commentary

Management is responsible for Management Commentary.

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

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

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

Based on the work we have performed, we conclude that Management Commentary is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement of Management Commentary.

LEDELSESBERETNING
MANAGEMENT COMMENTARY

Væsentligste aktiviteter

Selskabet har i indkomståret baseret sit indtægtsgrundlag på afkast af pantebreve.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i 2020/21 et resultat på 619 tkr. mod 1.017 tkr. i 2019/20. Selskabets resultat for 2020/21 anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Principal activities

The company based its income in the financial year on interest from mortgage deeds.

Development in activities and financial and economic position

The company achieved in 2020/21 a result of DKK ('000) 619 against DKK ('000) 1,017 in 2019/20. The company's result for 2020/21 is considered satisfactory.

Significant events after the end of the financial year

No events have occurred after the end of the financial year of material importance for the company's financial position.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER
INCOME STATEMENT 1 OCTOBER - 30 SEPTEMBER

	Note	2020/21 kr. DKK	2019/20 kr. DKK
NETTOOMSÆTNING <i>NET REVENUE</i>		114.000	113.448
Eksterne omkostninger..... <i>Other external expenses</i>		-179.701	-153.795
BRUTTORESULTAT <i>GROSS PROFIT/LOSS</i>		-65.701	-40.347
Personaleomkostninger..... <i>Staff costs</i>	1	-244.162	-204.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... <i>Fair value adjustment of investment properties</i>		-8.000	65.000
DRIFTSRESULTAT <i>OPERATING LOSS</i>		-317.863	-179.347
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>		1.117.739	1.345.243
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>		-9.350	-13.101
TAX ON PROFIT FOR THE YEAR <i>PROFIT BEFORE TAX</i>		790.526	1.152.795
Skat af årets resultat..... <i>Tax on profit for the year</i>	2	-171.723	-135.802
ÅRETS RESULTAT <i>PROFIT FOR THE YEAR</i>		618.803	1.016.993
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING <i>PROPOSED DISTRIBUTION OF PROFIT</i>			
Overført resultat..... <i>Retained earnings</i>		618.803	1.016.993
I ALT <i>TOTAL</i>		618.803	1.016.993

BALANCE 30. SEPTEMBER
BALANCE SHEET AT 30 SEPTEMBER

AKTIVER ASSETS	Note	2021 kr. DKK	2020 kr. DKK
Investeringsejendomme..... <i>Investment properties</i>		857.000	865.000
Materielle anlægsaktiver..... <i>Property, plant and equipment</i>	3	857.000	865.000
ANLÆGSAKTIVER..... <i>NON-CURRENT ASSETS</i>		857.000	865.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Trade receivables</i>		0	5.792
Udskudte skatteaktiver..... <i>Deferred tax assets</i>		0	152.957
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		159.543	131.080
Tilgodehavender..... <i>Receivables</i>		159.543	289.829
Andre værdipapirer..... <i>Other securities</i>	4	11.784.466	11.920.765
Værdipapirer..... <i>Current investments</i>		11.784.466	11.920.765
Likvider..... <i>Cash and cash equivalents</i>		1.934.001	1.204.294
OMSÆTNINGSAKTIVER..... <i>CURRENT ASSETS</i>		13.878.010	13.414.888
AKTIVER..... <i>ASSETS</i>		14.735.010	14.279.888

BALANCE 30. SEPTEMBER
BALANCE SHEET AT 30 SEPTEMBER

PASSIVER <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>	Note	2021 kr. DKK	2020 kr. DKK
Selskabskapital..... <i>Share capital</i>		10.675.400	10.675.400
Overført overskud..... <i>Retained profit</i>		3.582.350	2.798.124
EGENKAPITAL..... <i>EQUITY</i>		14.257.750	13.473.524
Hensættelse til udskudt skat..... <i>Provision for deferred tax</i>		18.766	0
HENSATTE FORPLIGTELSER..... <i>PROVISIONS</i>		18.766	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Trade payables</i>		102.000	100.625
Gæld til selskabsdeltagere..... <i>Payables to owners</i>		329.356	677.779
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		27.138	27.960
Kortfristede gældsforpligtelser..... <i>Current liabilities</i>		458.494	806.364
GÆLDSFORPLIGTELSER..... <i>LIABILITIES</i>		458.494	806.364
PASSIVER..... <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>		14.735.010	14.279.888
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	 5		

EGENKAPITALOPGØRELSE
EQUITY

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overført overskud <i>Retained profit</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. oktober 2020..... <i>Equity at 1 October 2020</i>	10.675.400	2.798.124	13.473.524
Forslag til resultatdisponering..... <i>Proposed profit allocation</i>		618.803	618.803
Overførsler <i>Transfers</i>			
Tilbageført udbytte fra tidligere år..... <i>Reversed dividend for previous years</i>		165.423	165.423
Egenkapital 30. september 2021..... <i>Equity at 30 September 2021</i>	10.675.400	3.582.350	14.257.750

NOTER
NOTES

	2020/21 kr. DKK	2019/20 kr. DKK	Note
Personaleomkostninger			1
<i>Staff costs</i>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: <i>Average number of employees</i>	1	1	
Løn og gager..... <i>Wages and salaries</i>	244.000	204.000	
Andre personaleomkostninger..... <i>Other staff costs</i>	162	0	
	244.162	204.000	
 Skat af årets resultat			 2
<i>Tax on profit for the year</i>			
Regulering af udskudt skat..... <i>Adjustment of deferred tax</i>	171.723	135.802	
	171.723	135.802	
 Materielle anlægsaktiver			 3
<i>Property, plant and equipment</i>			
		<i>Investerings- ejendomme Investment properties</i>	
Kostpris 1. oktober 2020..... <i>Cost at 1 October 2020</i>		512.020	
Kostpris 30. september 2021..... <i>Cost at 30 September 2021</i>		512.020	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2020..... <i>Value adjustment of fair value at 1 October 2020</i>		352.980	
Årets værdireguleringer..... <i>Value adjustments of the year</i>		-8.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2021..... <i>Value adjustment of fair value at 30 September 2021</i>		344.980	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021..... <i>Carrying amount at 30 September 2021</i>		857.000	

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Tangible fixed assets (continued)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

The carrying amount of property, plant and equipment includes investment property measured at fair value by the following amounts:

	Boligejendomme residential property
Dagsværdi 30. september 2021.....	857.000
<i>Fair value at 30 September 2021</i>	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-8.000
<i>Value adjustment in the year recognised in the Income Statement</i>	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af én ejendom beliggende i Stege. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en DCF-model, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens fremtidige forventede cash flow og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige cash flow vurderes at være på niveau med indeværende år, når der tages højde for den forventede pristalsudvikling.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 8,6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8,6 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i området.

Market value for investment properties

The investment properties include one property located in Stege. The market value of the property is assessed by means of a DCF model according to which the value is stated on the basis of the property's cash flow and an individually determined minimum requirement for return.

The average cash flow is assessed to be on level of the current year, taking into account the expected price index development.

In the calculation we have used a return of 8,6 %, which has been determined with due regard to the existing conditions in the real estate market at the balance sheet date, the type of property, location of the property, etc. The requirement for return of 8,6 % corresponds also to the general requirement for similar, older residential properties in the area.

NOTER
NOTES

Note

Andre værdipapirer

4

Other securities and equity investments

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

The carrying amount of current investments includes securities measured at fair value by the following amounts:

	Pantebreve <i>Listed bonds</i>
Dagsværdi 30. september 2021.....	11.784.466
<i>Fair value at 30 September 2021</i>	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	356.950
<i>Value adjustment in the year recognised in the Income Statement</i>	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Charges and securities

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 600 tkr., der giver pant i selskabets grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er i selskabets besiddelse.

The company has issued a mortgage deed of DKK ('000) 600, which is secured on the company's land and buildings. The mortgage deed is in the company's possession.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Årsrapporten for Bewa Invest A/S for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

The Annual Report of Bewa Invest A/S for 2020/21 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B and certain provisions applying to reporting class C.

The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles used last year.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under a-contoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

INCOME STATEMENT**Net revenue**

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

Other external expenses

Other external expenses include cost of buildings and cost of administration, etc.

Staff costs

Staff costs comprise wages and salaries, and other costs for social security etc. for the company's employees.

Financial income and expenses

Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses of finance leases, realised and unrealised gains and losses arising from investments in financial assets as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme etc. Financial income and expenses are recognised in the income statement by the amounts that relate to the financial year.

Tax

The tax for the year, which consists of the current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the income statement by the portion that may be attributed to the profit for the year, and is recognised directly in the equity by the portion that may be attributed to entries directly to the equity.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en vurdering baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode eller ved indhentelse af mæglervurdering.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

BALANCE SHEET

Tangible fixed assets

Investment properties are initially recognised at cost, which comprise the purchase price and possible direct costs attached to the properties. Subsequently, the investment properties are recognised at fair value corresponding to the market value of the properties. Changes in the fair market value are recognised in the Income Statement

The fair market value is determined by using an assessment based on a recognised valuation method or by obtaining a valuation by a valuation expert.

Subsequent costs are added to the purchase price of investment properties, when it is likely that the payment will lead to future economic benefits to the company. Other costs for repairs and maintenance are recognised in the Income Statement upon payment.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by impairment losses to meet expected losses.

Securities

Securities are recognised as current assets at fair value on the balance sheet date.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
*ACCOUNTING POLICIES***Skyldig skat og udskudt skat**

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Tax payable and deferred tax

Current tax liabilities and receivable current tax are recognised in the balance sheet as the calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and taxes paid on account.

Deferred tax is measured on the temporary differences between the carrying amount and the tax value of assets and liabilities.

Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carry-forwards, are measured at the expected realisable value of the asset, either by set-off against 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 under the legislation in force on the balance sheet date would be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in the deferred tax resulting from changes in tax rates, are recognised in the income statement, except from items recognised directly in equity.

Liabilities

Liabilities are measured at amortised cost equal to nominal value.