K/S Sundbyberg, Stockholm

c/o Balder Danmark A/S
Vesterbrogade 1E, 5.
1620 København V

CVR-nr. 27 22 00 29
CVR no. 27 22 00 29

Årsrapport for 2020
Annual report for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2021
Adopted at the annual general meeting on 2 July 2021

René Lindegaard Klint Olsen
dirigent
chairman

Penneo dokumentnøgle: IEI5O-70JLD-S4SIW-KW0AZ-PQFEZ-3FWOT

Indholdsfortegnelse
Table of contents

	Side *Page*
Påtegninger ***Statements***	
Ledelsespåtegning *Statement by management on the annual report*	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*	2
Ledelsesberetning ***Management´s review***	
Selskabsoplysninger *Company details*	7
Ledelsesberetning *Management's review*	8
Årsregnskab ***Financial statements***	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december *Income statement 1 January - 31 December*	9
Balance 31. december *Balance sheet 31 December*	10
Egenkapitalopgørelse *Statement of changes in equity*	12
Noter til årsrapporten *Notes to the annual report*	13
Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*	15

Disclaimer

The English part of this parallel document in Danish and English is an unofficial translation of the original Danish text. In the event of disputes or misunderstandings arising from the interpretation of the translation, the Danish language version shall prevail.

Penneo dokumentnøgle: IEI5O-70JLD-S4SIW-KW0AZ-PQFEZ-3FWOT

Ledelsespåtegning
Statement by management on the annual report

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S Sundbyberg, Stockholm.

The supervisory board has today discussed and approved the annual report of K/S Sundbyberg, Stockholm for the financial year 1 January - 31 December 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is prepared 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. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2020 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020.

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

In our opinion, management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The annual report is submitted for adoption by the general meeting.

København, den 2. juli 2021
Copenhagen, 2 July 2021

Bestyrelse
Supervisory board

Kjell Erik Torne Selin
Formand
Chairman

Eva Andrea Sigurgeirsdottir

Flemming Joseph Jensen

René Lindegaard Klint Olsen

Penneo dokumentnøgle: IEI5O-70JLD-S4SIW-KW0AZ-PQFEZ-3FWOT

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

Til kapitalejeren i K/S Sundbyberg, Stockholm

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sundbyberg, Stockholm for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 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.

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.

To the shareholder of K/S Sundbyberg, Stockholm

Opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2020 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the financial statements of K/S Sundbyberg, Stockholm for the financial year 1 January - 31 December 2020, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("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' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) 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.

Statement on management's review

Management is responsible for management's review.

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

Penneo dokumentnøgle: IEI5O-70JLD-S4SIW-KW0AZ-PQFEZ-3FWOT

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

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.

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 for 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.

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

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

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

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 the 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.

Penneo dokumentnøgle: IEI5O-70JLD-S4SIW-KW0AZ-PQFEZ-3FWOT

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

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.

- 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.

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 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.

Penneo dokumentnøgle: IEI5O-70JLD-S4SIW-KW0AZ-PQFEZ-3FWOT

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

- 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.

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.

- 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.

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.

Penneo dokumentnøgle: IEI5O-70JLD-S4SIW-KW0AZ-PQFEZ-3FWOT

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

Hellerup, den 2. juli 2021
Hellerup, 2 July 2021

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31
CVR no. 33 77 12 31

Jesper Bo Winther
Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26864
MNE no. mne26864

Penneo dokumentnøgle: IEI5O-70JLD-S4SIW-KW0AZ-PQFEZ-3FWOT

Selskabsoplysninger
Company details

Selskabet ***The company***	K/S Sundbyberg, Stockholm c/o Balder Danmark A/S Vesterbrogade 1E, 5. 1620 København V
	CVR-nr.: 27 22 00 29 *CVR no.:*
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 *Reporting period: 1 January - 31 December 2020* Stiftet: 20. juni 2003 *Incorporated: 20 June 2003*
	Hjemsted: København *Domicile: Copenhagen*
Bestyrelse ***Supervisory board***	Kjell Erik Torne Selin, formand (chairman) Eva Andrea Sigurgeirsdottir Flemming Joseph Jensen René Lindegaard Klint Olsen
Revision ***Auditors***	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Koncernregnskab ***Consolidated financial statements***	Selskabet indgår i koncernrregnskabet for: *The Company is included in the Group Annual Report of:* Balder Danmark A/S Vesterbrogade 1E, 5. 1620 København V

Penneo dokumentnøgle: IEI5O-70JLD-S4SIW-KW0AZ-PQFEZ-3FWOT

Ledelsesberetning
Management's review

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Business review
The company's main activity is letting of real estate.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 10.908.716, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 113.784.884.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Financial review
The company's income statement for the year ended 31 December 2020 shows a profit of DKK 10.908.716, and the balance sheet at 31 December 2020 shows equity of DKK 113.784.884.

The management finds the profit of the year satisfactory.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Det er ledelsens vurdering, at den nuværende situation, i relation til virusudbruddet af COVID-19, ikke i et væsentligt omfang har indflydelse på selskabets aktiviteter og drift i 2021. Ledelsen overvåger løbende situationen.

Significant events occurring after the end of the financial year
It is management's assessment that the current situation, with regards to the COVID-19 virus outbreak, will not have a significant impact on the activities and operations of the company in 2021. Management continuously monitors the situation.

Penneo dokumentnøgle: IEI5O-70JLD-S4SIW-KW0AZ-PQFEZ-3FWOT

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december
Income statement 1 January - 31 December

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste ***Gross profit***		**9.768.117**	**8.290.395**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme *Fair value adjustments of investment properties*		3.987.406	-2.747.333
Resultat før finansielle poster ***Profit/loss before net financials***		**13.755.523**	**5.543.062**
Finansielle indtægter *Financial income*		7.240	2.046
Finansielle omkostninger *Financial costs*	1	-1.560.521	-1.752.193
Resultat før skat ***Profit/loss before tax***		**12.202.242**	**3.792.915**
Skat af årets resultat *Tax on profit/loss for the year*		-1.293.526	0
Årets resultat ***Profit/loss for the year***		**10.908.716**	**3.792.915**
Forslag til resultatdisponering ***Recommended appropriation of profit/loss***			
Overført resultat *Retained earnings*		10.908.716	3.792.915
		10.908.716	**3.792.915**

Penneo dokumentnøgle: IEI5O-70JLD-S4SIW-KW0AZ-PQFEZ-3FWOT

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

Aktiver
Assets

	Note	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
Investeringsejendomme *Investment properties*	2	188.255.241	181.844.215
Materielle anlægsaktiver ***Tangible assets***		**188.255.241**	**181.844.215**
Anlægsaktiver i alt ***Total non-current assets***		**188.255.241**	**181.844.215**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser *Trade receivables*		406.556	388.395
Andre tilgodehavender *Other receivables*		655.806	1.511.647
Periodeafgrænsningsposter *Prepayments*		2.411.790	2.393.042
Tilgodehavender ***Receivables***		**3.474.152**	**4.293.084**
Likvide beholdninger ***Cash at bank and in hand***		**4.347.819**	**3.811.714**
Omsætningsaktiver i alt ***Total current assets***		**7.821.971**	**8.104.798**
Aktiver i alt ***Total assets***		**196.077.212**	**189.949.013**

Penneo dokumentnøgle: IEI5O-70JLD-S4SIW-KW0AZ-PQFEZ-3FWOT

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

Passiver
Equity and liabilities

	Note	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
Virksomhedskapital *Share capital*		2.090.000	2.090.000
Overført resultat *Retained earnings*		111.694.884	100.397.288
Egenkapital ***Equity***		**113.784.884**	**102.487.288**
Gæld til tilknyttede virksomheder *Payables to subsidiaries*		78.529.036	0
Langfristede gældsforpligtelser ***Total non-current liabilities***	3	**78.529.036**	**0**
Leverandører af varer og tjenesteydelser *Trade payables*		454.253	529.999
Gæld til tilknyttede virksomheder *Payables to group enterprises*		0	84.245.454
Anden gæld *Other payables*		492.181	72.113
Periodeafgrænsningsposter *Deferred income*		2.816.858	2.614.159
Kortfristede gældsforpligtelser ***Total current liabilities***		**3.763.292**	**87.461.725**
Gældsforpligtelser i alt ***Total liabilities***		**82.292.328**	**87.461.725**
Passiver i alt ***Total equity and liabilities***		**196.077.212**	**189.949.013**
Eventualforpligtelser *Contingentcies, etc.*	4		

Penneo dokumentnøgle: IEI5O-70JLD-S4SIW-KW0AZ-PQFEZ-3FWOT

Egenkapitalopgørelse
Statement of changes in equity

	Virksomheds-kapital *Share capital*	Overført resultat *Retained earnings*	I alt *Total*
Egenkapital 1. januar 2020 *Equity at 1 January 2020*	2.090.000	100.397.287	102.487.287
Valutakursregulering udenlandske enheder *Exchange adjustment, foreign*	0	388.881	388.881
Årets resultat *Net profit/loss for the year*	0	10.908.716	10.908.716
Egenkapital 31. december 2020 ***Equity at 31 December 2020***	**2.090.000**	**111.694.884**	**113.784.884**

	Virksomheds-kapital *Share capital*	Overført resultat *Retained earnings*	I alt *Total*
Egenkapital 1. januar 2019 *Equity at 1 January 2019*	2.090.000	14.416.414	16.506.414
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis *Net effect from change of accounting policy*	0	82.120.229	82.120.229
Korrigeret egenkapital 1. januar 2019 *Adjusted equity at 1 January 2019*	2.090.000	96.536.643	98.626.643
Valutakursregulering udenlandske enheder *Exchange adjustment, foreign*	0	67.730	67.730
Årets resultat *Net profit/loss for the year*	0	3.792.915	3.792.915
Egenkapital 31. december 2019 ***Equity at 31 December 2019***	**2.090.000**	**100.397.288**	**102.487.288**

Penneo dokumentnøgle: IEI5O-70JLD-S4SIW-KW0AZ-PQFEZ-3FWOT

Noter
Notes

		2020	2019
		DKK	DKK
1	**Finansielle omkostninger** ***Financial costs***		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder *Financial expenses, group enterprises*	1.559.057	1.633.575
	Andre finansielle omkostninger *Other financial costs*	1.464	1.141
	Valutakurstab *Exchange loss*	0	117.477
		1.560.521	**1.752.193**

2 Aktiver der måles til dagsværdi
Assets measured at fair value

	Investeringsejendomme *Investment properties*
Kostpris 1. januar 2020 *Cost at 1 January 2020*	121.029.446
Tilgang i årets løb *Additions for the year*	2.423.621
Kostpris 31. december 2020 *Cost at 31 December 2020*	123.453.067
Værdireguleringer 1. januar 2020 *Revaluations at 1 January 2020*	60.814.768
Årets værdireguleringer *Revaluations for the year*	3.987.406
Værdireguleringer 31. december 2020 *Revaluations at 31 December 2020*	64.802.174
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 ***Carrying amount at 31 December 2020***	**188.255.241**

Penneo dokumentnøgle: IEI5O-70JLD-S4SIW-KW0AZ-PQFEZ-3FWOT

Noter
Notes

Opgørelse af dagsværdi

Fair value estimation

Dagsværdi af investeringsejendom er beregnet i en 10-årig DCF-model.
Fair value of investment property has been estimated using a 10-year DCF-model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Significant fair value assumptions

Afkastkrav 5,75%
Yield rate 5,75%

Husleje SEK 1.687 pr. kvm/år
Rent SEK 1,687 sq. m./year

Inflation 2%
Inflation 2%

Driftsomkostninger SEK 125 pr. kvm./år
Operating expenses SEK 125 sq. m./year

3 Langfristede gældsforpligtelser
Long term debt

	Gæld 1. januar 2020 *Debt at 1 January 2020*	Gæld 31. december 2020 *Debt at 31 December 2020*	Afdrag næste år *Instalment next year*	Restgæld efter 5 år *Debt outstanding after 5 years*
Gæld til tilknyttede virksomheder *Payables to subsidiaries*	0	78.529.036	0	78.529.036
	0	**78.529.036**	**0**	**78.529.036**

4 Eventualforpligtelser
Contingentcies, etc.

Selskabet har fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder beliggende i Danmark og hæfter herved for fælles momstilsvar.
The company registers VAT jointly with its group enterprises situated in Denmark and therefore has joint VAT liability.

Penneo dokumentnøgle: IEI5O-70JLD-S4SIW-KW0AZ-PQFEZ-3FWOT

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Årsrapporten for K/S Sundbyberg, Stockholm for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

The annual report of K/S Sundbyberg, Stockholm for 2020 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B, as well as provisions applying to reporting class C entities.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i DKK.

The annual report for 2020 is presented in DKK.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Investeringsejendomme er hidtil målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 på t.SEK 3.109 Pr. 31.12.20 forøges egenkapitalen med t.DKK 60.802, og balancesummen forøges med t.DKK 64.802.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Changes in accounting policies

The accounting policies have been changed in the following respect:

Previously, investment properties were measured at costless depreciation and impairment losses. In future, investment properties will be measured at fair value with value adjustments recognised in the income statement as management believes that this will provide a fairer presentation.

Comparatives have been restated to reflect the policy change.

The change in accounting policy has a positive impact of SEK 3,109 on the net profit or loss for the financialyear 01.01.20 - 31.12.20. As at 31.12.20, equity is increased by T.DKK 64,802, and the balance sheet total is increased by T.DKK 64,802.

The accounting policies are otherwise consistent with those of last year.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Basis of recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including amortisation, depreciation and impairment losses, are also recognised in the income statement.

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

Penneo dokumentnøgle: IEI5O-70JLD-S4SIW-KW0AZ-PQFEZ-3FWOT

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

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

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

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

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. On subsequent recognition, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost using the effective interest method. Amortised cost is calculated as the historic cost less any installments and plus/less the accumulated amortisation of the difference between the cost and the nominal amount.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

On recognition and measurement, allowance is made for predictable losses and risks which occur before the annual report is presented and which confirm or invalidate matters existing at the balance sheet date.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Income statement

Gross profit

In pursuance of section 32 of the Danish Financial Statements Act, the company does not disclose its revenue.

Gross profit reflects an aggregation of revenue, property expenses and other external expenses.

Revenue

Revenue comprises rentals which are recognised on a straight line basis over the term of the lease.

Revenue is recognised exclusive VAT and net of discounts relating to sales.

Penneo dokumentnøgle: IEI5O-70JLD-S4SIW-KW0AZ-PQFEZ-3FWOT

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Ejendomsomkostninger
Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

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

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Selskabet er skattepligtig i Sverige af virksomhedens aktivitet ved udlejning af ejendomme med fast driftssted i Sverige. Den svenske skattepligtige indkomst opgøres efter svenske skatteregler. Den svenske skattesats andrager p.t. 22 %.

Property expenses
Expenses relating to the operation and maintenance of properties, including insurance, direct and indirect taxes, service subscriptions, cleaning and property service. Amounts relating to maintenance, included in the rent, are expensed in the income statement and recognised as a provision.

Other external expenses
Other external expenses include expenses related to distribution, sale, advertising, administration, premises, bad debts, etc.

Amortisation, depreciation and impairment losses
Amortisation, depreciation and impairment losses comprise the year's amortisation, depreciation and impairment of property, plant and equipment.

Financial income and expenses
Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year. Net financials include interest income and expenses, realised and unrealised capital/exchange gains and losses on foreign currency transactions, amortisation of mortgage loans and surcharges and allowances under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

Tax on profit/loss for the year
The company is liable to tax in Sweden on the company's activity in the letting of properties with a permanent establishment in Sweden. The Swedish taxable income is calculated according to Swedish tax rules. The Swedish tax rate is p. 22%.

Penneo dokumentnøgle: IEI5O-70JLD-S4SIW-KW0AZ-PQFEZ-3FWOT

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Balancen
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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. For at afdække markedets aktuelle afkastkrav anvendes markedsstatistikker, kendte handelspriser og valuarvurderinger.

Balance sheet
Tangible assets

Investment properties

Investment properties comprises investments in land and buildings for purposes of gaining a return on the invested capital in the form of regular operating income and/or capital gains on resale.

On acquisition, investment properties is measured at cost, comprising the purchase price, including purchase costs.

The cost of self-erected investment properties comprises the purchase price and any costs directly attributable to the acquisition, including purchase costs and indirect expenses relating to labour, materials, components and sub-suppliers, until such time as the asset is available for use.

Interest expenses on loans contracted directly for financing the erection of investment properties are recognised in cost over the construction period.

Investment properties are subsequently measured at fair value, corresponding to the amount for which the individual property is estimated to be able to sell for to an independent buyer. The fair value is calculated using the DCF-model as the calculated net present value of the expected cash flows from the individual properties. The determination of the expected cash flows is based on the budgeted cash flows of the individual property for the following 10 years, including increase in rent and prices as well as a calculated terminal value, which expresses the value of the normalised cash flows the property is expected to generate after the budget period. The calculated cash flows are thus discounted to present value using a discount factor which is assessed to reflect the market's current required rate of return for similar properties including expected inflation. To establish the market's current required rate of return, market statistics, known market prices and valuations.

Penneo dokumentnøgle: IEI5O-70JLD-S4SIW-KW0AZ-PQFEZ-3FWOT

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

The financial year's adjustment of the property's fair value is recognised in the income statement.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Impairment of fixed assets
The carrying amount of property, plant and equipment is tested for impairment on an annual basis.

Where there is evidence of impairment, an impairment test is performed for each individual asset or group of assets. Write-down is made to the lower of the recoverable amount and the carrying amount.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Receivables
Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable is impaired, an impairment loss for that individual asset is recognised.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prepayments
Prepayments recognised under 'Current assets' comprises expenses incurred concerning subsequent financial years.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Cash and cash equivalents
Cash includes deposits in bank accounts as well as operating cash.

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

Liabilities
Financial liabilities are recognised on the raising of the loan at the proceeds received net of transaction costs incurred. On subsequent recognition, the financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest method. Accordingly, the difference between the net proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan.

Penneo dokumentnøgle: IEI5O-70JLD-S4SIW-KW0AZ-PQFEZ-3FWOT

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

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 over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Mortgage debt is thus measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the outstanding debt. For bond loans, amortised cost corresponds to an outstanding debt calculated as the underlying cash value of the loan at the time of borrowing, adjusted by amortisation of the value adjustment of the loan at the time of borrowing.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Other liabilities, which include trade payables, payables to group entities and other payables, are measured at amortised cost, which is usually equivalent to nominal value.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Deferred income
Deferred income recognised under 'Current liabilities' comprises payments received concerning income in subsequent financial years.

Omregning af fremmed valuta
Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Foreign currency translation
On initial recognition, foreign currency transactions are translated applying the exchange rate at the transaction date. Foreign exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and at the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses. If foreign currency instruments are considered cash flow hedges, any unrealised value adjustments are taken directly to a fair value reserve under 'Equity'.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Receivables and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rates at the balance sheet date. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the latest financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Penneo dokumentnøgle: IEI5O-70JLD-S4SIW-KW0AZ-PQFEZ-3FWOT

PENNEO

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

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

EVA SIGURGEIRSDOTTIR
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 19740506xxxx
IP: 31.15.xxx.xxx
2021-07-02 08:33:42Z
BankID

Flemming Joseph Jensen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-935281950709
IP: 194.14.xxx.xxx
2021-07-02 08:35:16Z
NEM ID

René Lindegaard Klint Olsen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-231385565867
IP: 5.186.xxx.xxx
2021-07-02 08:45:19Z
NEM ID

ERIK SELIN
Bestyrelsesformand
Serienummer: 19670805xxxx
IP: 31.15.xxx.xxx
2021-07-02 09:44:48Z
BankID

Jesper Bo Winther
Revisor
Serienummer: PID:9208-2002-2-831863648264
IP: 83.136.xxx.xxx
2021-07-04 11:04:47Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: IEI5O-70JLD-S4SIW-KW0AZ-PQFEZ-3FWOT

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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