

# **Pedershaab Real Estate ApS**

Saltumvej 25, 9700 Brønderslev

CVR-nr. / CVR no. 27 29 88 34

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20**

**Annual report for the financial year 01.10.19 - 30.09.20**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 17.02.21

Carsten Nielsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v. Company information etc.	3
Ledelsespåtegning Statement by the Executive Boards on the annual report	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	5 - 9
Ledelsesberetning Management's review	10
Resultatopgørelse Income statement	11
Balance Balance sheet	12 - 13
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	14
Noter Notes	15 - 25

---

---

**Selskabet**  
**Company**

---

Pedershaab Real Estate ApS  
Saltumvej 25  
9700 Brønderslev  
Telefax / Fax: 96 45 40 40  
Hjemsted / Registered office: Brønderslev  
CVR-nr. / CVR no.: 27 29 88 34  
Regnskabsår / Financial year: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**  
**Executive Boards**

---

Direktør Carsten Sudergaard Nielsen  
Direktør Ryan Lowell Gable

---

**Revision**  
**Auditors**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## **Ledelsespåtegning**

### **Statement by the Executive Boards on the annual report**

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20 for Pedershaab Real Estate ApS.

We have on this day presented the annual report for the financial year 01.10.19 - 30.09.20 for Pedershaab Real Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is presented in accordance with Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company assets, liabilities and financial position as at 30.09.20 and of the results of the company activities for the financial year 01.10.19 - 30.09.20.

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

We believe that the 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.

Brønderslev, den 17. februar 2021  
Brønderslev, February 17, 2021

#### **Direktionen** **Executive Boards**

Carsten Sudergaard Nielsen  
Direktør

Ryan Lowell Gable  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Independent auditor's report

**Til kapitalejeren i Pedershaab Real Estate ApS**

**To the capital owner of Pedershaab Real Estate ApS**

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Pedershaab Real Estate ApS for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Opinion

We have audited the financial statements of Pedershaab Real Estate ApS for the financial year 01.10.19 - 30.09.20, which comprise the income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

In our opinion the financial statements give a true and fair view of the company assets, liabilities and financial position at 30.09.20 and of the results of the company operations for the financial year 01.10.19 - 30.09.20 in accordance with the Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "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.

## 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.

### 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.

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 Acts. We did not identify any material misstatement of management's review.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 fejl-information, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

### Management's responsibility for the financial statements

The 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 the Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the company 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 International Standards on Auditing and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller 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.
- 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 fort-

As part of an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional 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.
- 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 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



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

sætte 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.

Aalborg, den 17. februar 2021  
Aalborg, February 17, 2021

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. / CVR no. 32 89 54 68

Karin German Jensen

Statsaut. revisor  
State Authorized Public Accountant  
MNE-nr. / MNE-no. mne41306

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.

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje- investere i og administrere fast ejendom samt i øvrigt at udøve enhver beslægtet virksomhed.

**Primary activities**

Company activities comprise investing in and managing real estate, as well as exercising any related business.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.19 - 30.09.20 udviser et overskud på DKK 794.939 mod DKK 767.533 for tiden 01.10.18 - 30.09.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 13.286.310.

**Development in activities and financial affairs**

The income statement for the period 01.10.19 - 30.09.20 shows a profit of DKK 794,939 against DKK 767,533 for the period 01.10.18 - 30.09.19. The balance sheet shows equity of DKK 13,286,310.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

The management considers the net profit for the year to be satisfactory.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

**Subsequent events**

No important events have occurred after the end of the financial year.

## Resultatopgørelse

### Income statement

Note		2019/20 DKK	2018/19 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b> Gross profit	<b>1.354.322</b>	<b>1.354.787</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver Depreciation and impairments losses of property, plant and equipment	-391.649	-386.132
	<b>Resultat før finansielle poster</b> Profit before net financials	<b>962.673</b>	<b>968.655</b>
1	Finansielle indtægter Financial income	56.538	34.811
	Finansielle omkostninger Financial expenses	-47	-15.247
	<b>Resultat før skat</b> Profit before tax	<b>1.019.164</b>	<b>988.219</b>
2	Skat af årets resultat Tax on profit or loss for the year	-224.225	-220.686
	<b>Årets resultat</b> Profit for the year	<b>794.939</b>	<b>767.533</b>

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed appropriation account

	Forslag til udbytte for regnskabsåret Proposed dividend for the financial year	1.500.000	1.500.000
	Overført resultat Retained earnings	-705.061	-732.467
	<b>I alt</b> Total	<b>794.939</b>	<b>767.533</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.20	30.09.19
<b>ASSETS</b>		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger Land and buildings	15.209.183	15.324.971
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> <b>Total property, plant and equipment</b>	<b>15.209.183</b>	<b>15.324.971</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b> <b>Total non-current assets</b>	<b>15.209.183</b>	<b>15.324.971</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	1.010.068	1.285.554
	Andre tilgodehavender Other receivables	137	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b> <b>Total receivables</b>	<b>1.010.205</b>	<b>1.285.554</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <b>Total current assets</b>	<b>1.010.205</b>	<b>1.285.554</b>
	<b>Aktiver i alt</b> <b>Total assets</b>	<b>16.219.388</b>	<b>16.610.525</b>

<b>PASSIVER</b> <b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		30.09.20	30.09.19
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital Share capital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger Revaluation reserve	5.982.062	5.843.473
	Overført resultat Retained earnings	5.679.248	6.307.726
	Forslag til udbytte for regnskabsåret Proposed dividend for the financial year	1.500.000	1.500.000
	<b>Egenkapital i alt</b> <b>Total equity</b>	<b>13.286.310</b>	<b>13.776.199</b>
	Hensættelser til udskudt skat Provisions for deferred tax	2.433.623	2.355.663
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <b>Total provisions</b>	<b>2.433.623</b>	<b>2.355.663</b>
4	Selskabsskat Income taxes	206.954	202.202
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total long-term payables</b>	<b>206.954</b>	<b>202.202</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Short-term part of long-term payables	0	167.712
	Anden gæld Other payables	292.501	108.749
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total short-term payables</b>	<b>292.501</b>	<b>276.461</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total payables</b>	<b>499.455</b>	<b>478.663</b>
	<b>Passiver i alt</b> <b>Total equity and liabilities</b>	<b>16.219.388</b>	<b>16.610.525</b>
5	Eventualforpligtelser Contingent liabilities		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Charges and security		
7	Nærtstående parter Related parties		

## Egenkapitaloppgørelse

### Statement of changes in equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Selskabs- kapital Share capital	Reserve for opskrivninger Revaluation reserve	Overført resultat Retained earnings	Forslag til udbytte for regnskabs- året Proposed dividend for the financial year
Egenkapitaloppgørelse for 01.10.19 - 30.09.20 Statement of changes in equity for 01.10.19 - 30.09.20				
Saldo pr. 01.10.19 Balance as at 01.10.19	125.000	5.843.473	6.307.726	1.500.000
Opskrivninger i året Revaluations during the year	0	215.172	0	0
Afskrivninger i året Depreciation and amortisation during the year	0	-76.583	0	0
Af- og nedskrivninger i året Total depreciation, amortisation, impairment losses and write-downs during the year	0	0	76.583	0
Betalt udbytte Dividend paid	0	0	0	-1.500.000
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	-705.061	1.500.000
Saldo pr. 30.09.20 Balance as at 30.09.20	125.000	5.982.062	5.679.248	1.500.000

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
<b>Financial income</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	56.538	28.645
Øvrige finansielle indtægter Other financial income	0	6.166
I alt Total	56.538	34.811
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
<b>Tax on profit or loss for the year</b>		
Skat af årets resultat Tax on profit or loss for the year	206.954	202.202
Årets regulering af udskudt skat Adjustment of deferred tax for the year	17.271	18.484
I alt Total	224.225	220.686

### 3. Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

Beløb i DKK Figures in DKK	Grunde og bygninger Land and buildings
Kostpris pr. 01.10.19 Cost as at 01.10.19	12.926.001
Kostpris pr. 30.09.20 Cost as at 30.09.20	12.926.001
Opskrivninger pr. 01.10.19 Revaluations as at 01.10.19	11.187.802
Opskrivninger i året Revaluations during the year	275.861
Opskrivninger pr. 30.09.20 Revaluations as at 30.09.20	11.463.663
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.19 Depreciation and impairment losses as at 01.10.19	-8.788.832
Afskrivninger i året Depreciation during the year	-391.649
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.20 Depreciation and impairment losses as at 30.09.20	-9.180.481
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.20 Carrying amount as at 30.09.20	15.209.183
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.09.20 Carrying amount in the balance sheet if revaluation to fair value had not been carried out as at 30.09.20	7.621.930



#### 4. Langfristede gældsforpligtelser Longterm payables

Beløb i DKK Figures in DKK	Afdrag første år Repayment first year	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years	Gæld i alt 30.09.20 Total payables at 30.09.20	Gæld i alt 30.09.19 Total payables at 30.09.19
Selskabsskat Income taxes	0	0	206.954	369.914
I alt Total	0	0	206.954	369.914

#### 5. Eventualforpligtelser Contingent liabilities

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Pedershaab Concrete Technologies A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

##### *Other contingent liabilities*

The company is taxed jointly with the other companies in the group and has joint, several and unlimited liability for income taxes for the jointly taxed companies. The total tax liability for the jointly taxed companies at the balance sheet date has not yet been determined. For further information, please see the financial statements of the management company Pedershaab Concrete Technologies A/S.

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
**Charges and security**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 38.350, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 15.209. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 0 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 38.350 henligger i selskabets besiddelse.

Company has issued mortgage deeds registered to the mortgage in the total amount of t.DKK 38.350 secured upon land and buildings with a carrying amount of t.DKK 15.209. The mortgage deeds registered to the mortgage comprise a total of DKK 0 provided as security for debt to credit institutions, whereas mortgage deeds registered to the mortgage in the total amount of t.DKK 38.350 are in the possession of company.

**7. Nærtstående parter**  
**Related parties**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moder-virksomheden Pedershaab Concrete Technologies A/S, Brønderslev.

Company is included in the consolidated financial statements of the parent Pedershaab Concrete Technologies A/S, Brønderslev.

## 8. Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### GENERAL

The annual report is presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act (*Årsregnskabsloven*) for enterprises in reporting class B with application of provisions for a higher reporting class.

The accounting policies have been applied consistently with previous years.

### 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 depreciation, amortisation, impairment losses and write-downs, 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 company, and the value of such assets can be measured reliably. Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from company, and the value of such liabilities can be measured reliably. On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

On recognition and measurement, account is taken of foreseeable losses and risks arising before the date at which the annual report is presented and proving or disproving matters arising on or before the balance sheet date.

**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**CURRENCY**

The annual report is presented in Danish kroner (DKK).

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated using the exchange rates applicable at the transaction date. Exchange rate differences between the exchange rate applicable at the transaction date and the exchange rate at the date of payment are recognised in the income statement as a financial item. Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated using the exchange rates applicable at the balance sheet date. The difference between the exchange rate applicable at the balance sheet date and at the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the latest annual report is recognised under financial income or expenses in the income statement. Fixed assets and other non-monetary assets acquired in foreign currencies are translated using historical exchange rates.

**INCOME STATEMENT****Gross profit**

Gross profit comprises rental income and property costs and other external expenses.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat - Accounting policies - continued -

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugs- tid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	10

### Rental income

Income from the rental of properties is recognised in the income statement for the relevant period. Rental income is measured at fair value and determined exclusive of VAT and discounts.

### Property costs

Property costs comprise costs relating to property management, including repair and maintenance costs, real property taxes, insurance, overhead costs and other costs.

### Other external expenses

Other external expenses comprise costs relating to distribution, sales and advertising and administration, premises and bad debts to the extent that these do not exceed normal write-downs.

### Depreciation and impairment losses

The depreciation of property, plant and equipment aim at systematic depreciation over the expected useful lives of the assets. Assets are depreciated according to the straight-line method based on the following expected useful lives and residual values:

	Useful life, year	Resi- dual value, per cent
Buildings	50	10

**8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**  
**Accounting policies - continued -**

Grunde afskrives ikke.

Land is not depreciated.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

The basis of depreciation is the cost of the asset less the expected residual value at the end of the useful life. Moreover, the basis of depreciation is reduced by any impairment losses. The useful life and residual value are determined when the asset is ready for use and reassessed annually.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Property, plant and equipment are impaired in accordance with the accounting policies referred to in the 'Impairment losses on fixed assets' section.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

**Other net financials**

Interest income and interest expenses, foreign exchange gains and losses on transactions denominated in foreign currencies etc. are recognised in other net financials.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

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

The current and deferred tax for the year is recognised in the income statement as tax on the profit/loss for the year with the portion attributable to the profit/loss for the year, and directly in equity with the portion attributable to amounts recognised directly in equity.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Company is jointly taxed with Danish consolidated enterprises.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til

In connection with the settlement of joint taxation contributions, the current Danish income tax is allocated between the jointly taxed enterprises in proportion to their taxable incomes. This means that enterprises with a tax loss receive joint taxation contributions from enterprises which have been able to use this loss

**8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**  
**Accounting policies - continued -**

nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

to reduce their own taxable profit.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkost-

**BALANCE SHEET****Property, plant and equipment**

Property, plant and equipment comprise land and buildings.

Property, plant and equipment are measured in the balance sheet at cost, for land and buildings with revaluation at fair value recognised under the revaluation reserve in equity, however, and less accumulated depreciation and impairment losses. The fair value for land and buildings is calculated by applying an individually determined discount rate to the capitalisation of a market-based operating income from the property. A valuer has not been used to determine the fair value.

Cost comprises the purchase price and expenses resulting directly from the purchase until the asset is ready for use. Interest on loans arranged to finance production is not included in the cost.

The total cost of an asset is decomposed into separate components that are depreciated separately if the useful lives of the individual components vary.

Property, plant and equipment are depreciated using the straight-line method based on useful lives and residual values, which are stated in the 'Depreciation and impairment losses' section.

Gains and losses on the disposal of property, plant and equipment are determined as the difference between the selling price, if any, less

**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -

ninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

selling costs and the carrying amount at the date of disposal less any costs of disposal.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

**Receivables**

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value, less write-downs for bad debts.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Write-downs for bad debts are determined based on an individual assessment of each receivable if there is no objective evidence of individual impairment of a receivable.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

**Equity**

The proposed dividend for the financial year is recognised as a separate item in equity.

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Revaluation reserve comprises revaluation of land and buildings at fair value. The revaluation reserve is measured less deferred tax and reduced by depreciation of the revalued assets. On the disposal of the assets, the remaining amount is transferred from the revaluation reserve to retained earnings.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

**Current and deferred tax**

Current tax payable and receivable is recognised in the balance sheet as tax computed on the basis of the taxable income for the year, adjusted for tax paid on account.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat un-

Joint taxation contributions payable and receivable are recognised as income tax under



**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -

der tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

receivables or payables in the balance sheet.

Deferred tax liabilities and tax assets are recognised on the basis of all temporary differences between the carrying amounts and tax bases of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is non-amortisable for tax purposes and other items where temporary differences, except for acquisitions, have arisen at the date of acquisition without affecting the net profit or loss for the year or the taxable income. In cases where the tax value can be determined according to different taxation rules, deferred tax is measured on the basis of management's intended use of the asset or settlement of the liability.

Deferred tax assets are recognised, following an assessment, at the expected realisable value through offsetting against deferred tax liabilities or elimination in tax on future earnings.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and at the tax rates which, according to the legislation in force at the balance sheet date, will be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax.

**Payables**

Short-term payables are measured at amortised cost, normally corresponding to the nominal value of such payables.