

**ÅRSRAPPORT**

*ANNUAL REPORT*

**1. JULI - 30. JUNI 2021**

*1 JULY - 30 JUNE 2021*

**SAFE NORDHAVN APS**

**AMERIKA PLADS 7  
2100 København Ø**

**CVR-nr. 27 47 14 71**

*CENTRAL BUSINESS REGISTRATION no. 27 47 14 71*

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 13 / 12 2021

*Adopted at the Company's  
Annual General Meeting,  
on 13 / 12 2021*



---

Allan Boyd Vidor  
Dirigent/ Chairman

**INDHOLDSFORTEGNELSE**  
**CONTENTS**

	<b>Side</b> <b>Page</b>
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company details</i>	1
<b>Påtegninger</b> <i>Statement and report</i> Ledelsespåtegning <i>Statement by Management on the annual report</i>	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	3-5
<b>Årsregnskab</b> <i>Financial statements</i> Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	6-11
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 2021 <i>Income statement 1 July - 30 June 2021</i>	12
Balance pr. 30. juni 2021 <i>Balance sheet at 30 June 2021</i>	13-14
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	15
Noter <i>Notes</i>	16-19

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske og den engelske tekst, er den danske tekst gældende.

*In case of discrepancy between the Danish and English text, the Danish text shall prevail.*

## SELSKABSOPLYSNINGER

COMPANY DETAILS

1

### Selskab

*Company*

Safe Nordhavn ApS  
Buddingevej 312  
2860 Søborg

CVR-nummer 27 47 14 71  
*Central Business Registration no. 27 47 14 71*

18. regnskabsår  
*18th financial year*

Hjemsted: Gladsaxe  
*Registered in:*

### Direktion

*Board of Executives*

Niels Christian Wedell-Wedellsborg

Allan Boyd Vidor

Kim Hock Arthur Kiong

### Revision

*Company auditors*

PwC  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Skelagervej 1A  
9000 Aalborg  
CVR-nummer 33771231  
*Central business registration no. 33771231*

Line Borregaard, statsautoriseret revisor  
*Line Borregaard, State Authorised Public Accountant*  
mne34353

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli - 30. juni 2021 for Safe Nordhavn ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

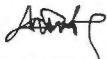
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østerbro, den 13. december 2021

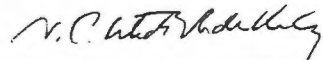
*Østerbro, 13th December 2021*

**I direktionen**

*Board of Executives*



Kim Hock Arthur Kiong  
Direktør



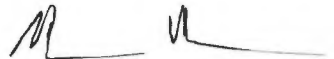
Niels Christian Wedell-Wedellsborg  
Adm. Direktør

*The Board of Directors have today discussed and approved the annual report for the financial year 1 July - 30 June 2021 of Safe Nordhavn ApS.*

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

*In our opinion the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 30 June 2021 and of the result of the Company's operation for the financial year 1 July - 30 June 2021.*

*We recommend that the Annual Report be approved at the annual general meeting.*



Allan Boyd Vidor  
Direktør

## Til kapitalejerne i Safe Nordhavn ApS

### Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Safe Nordhavn ApS for regnskabsåret 1. juli - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## To the shareholders of Safe Nordhavn ApS

### Opinion

*In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 30 June 2021, and of the result of the Company's operations for the financial year 1 July to 30 June 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

*We have audited the Financial Statements of Safe Nordhavn ApS for the financial year 1 July to 30 June 2021, 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' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.*

### Management's Responsibilities for the Financial Statements

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

*In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.*

**Revisors ansvar for revisionen af regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men 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 regnskabet.

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

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

*\* 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.*

\* 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.

*\* Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management*

\* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

*\* 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*

\* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

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

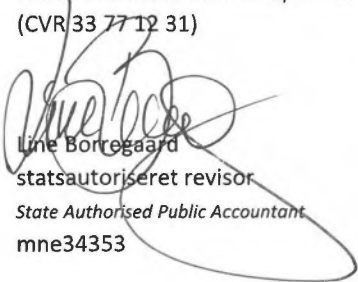
Aalborg, den 13. december 2021

*Aalborg, 13 december 2021*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

(CVR 33 77 12 31)

  
Line Borregaard  
statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

mne34353

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

#### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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

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

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

*The annual report has been prepared in accordance with Danish financial statements legislation as well as generally accepted accounting principles.*

*The annual report has been prepared in accordance with the reporting requirements of the Danish Financial Statements Act of class B with individual provisions from class C.*

*The accounting policies have not been changed from last year.*

#### **RECOGNITION AND MEASUREMENT**

*The financial statements have been prepared based on historical cost.*

*The income is recognised in the income statement as earned. Further to this, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Furthermore, all costs incurred to earn the profit or loss for year have been recognised in the income statement, including amortisation, depreciation, write-down and provisions as well as reversals as a consequence of changed accounting estimates of amounts previously recognised in the income statement.*

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

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

*On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described below for each financial statement 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

*Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, by which a constant redemption yield is recognised over the term. Amortised cost is calculated as original cost less instalments and addition/deduction of the accumulated amortisation of the difference between cost and the nominal amount. Thereby, capital and exchange losses or gains are allocated over the term.*

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

*On recognition and measurement, anticipated losses and risks that appear before presentation of the annual report and which confirm or invalidate affairs or conditions existing at the balance sheet date are considered.*

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

*The functional currency is Danish kroner, DKK. All other currencies are considered foreign currencies.*

**VALUTAOMREGNING**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

**FOREIGN CURRENCY TRANSLATION**

*During the year, transactions in foreign currencies have been translated applying the exchange rate at the transaction date. If currency positions are considered hedge of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.*

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

*Receivables and debt denominated in foreign currencies have been recognised at the exchange rate of the balance sheet date.*

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og omkostninger.

*Realised and unrealised exchange gains and losses have been recognised in the income statement under other financial income and expenses.*

**RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

**INCOME STATEMENT**

*The income statement has been classified by nature.*

**Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" "andre driftsindtægter" samt "eksterne omkostninger".

**Gross profit/loss**

*The company has aggregated the items "revenue", "other operating income" and "external expenses".*

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultaopgørelsen, såfremt lejekontrakt forpligter lejer til at erlægge leje til selskabet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

**Revenue**

*Revenue from rentals are recognised in the profit & loss statement, if the lease contract obliges the tenant to pay rent to the Company. Revenue is recognised exclusive of VAT, taxes and discounts in connection with the rental.*

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder kompensation fra de statslige støtteordninger.

**Offentlige tilskud**

Offentlige tilskud, f.eks. hjælpepakker, indregnes, når det er rimelig sikkert, at virksomheden overholder betingelserne for at modtage tilskuddet, og det er rimelig sikkert, at virksomheden vil modtage tilskuddet. Tilskuddet indregnes systematisk i resultatopgørelsen over den periode, som det vedrører eller straks, hvis tilskuddet ikke er betinget af afholdelse af fremtidige omkostninger eller investeringer. Offentlige tilskud indregnes som andre driftsindtægter, eller i balancen, såfremt tilskuddet er givet til investering i et aktiv.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsomkostninger.

**Øvrige finansielle omkostninger**

Øvrige finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger omfatter renter samt realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

**Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter, der indgås til sikring af forventede fremtidige transaktioner, måles til dagsværdi på balancedagen, og værdireguleringer indregnes direkte på egenkapitalen.

**Other operating income**

*Other operating income includes financial statement items of a secondary nature in relation to the primary activity of the enterprise, including compensation from state aid schemes.*

**Government grants**

*Government grants, such as economic stimulus packages, are recognised when it is reasonably certain that the Company complies with the conditions for receiving the grant, and it is reasonably certain that the Company will receive the grant. The grant is systematically recognised in the income statement over the period to which it relates, or immediately if the grant is not conditional upon incurrance of future costs or investments. Government grants are recognised as other operating income, or in the balance sheet if the purpose of the grant is investment in an asset.*

**External expenses**

*External expenses consist of administrative expenses and expenses regarding the property.*

**Other financial expenses**

*Other financial expenses is recognised with amounts concerning the financial year. Financial expenses comprise interests and realised and unrealised exchange gains and losses.*

**Tax on profit or loss for the year income taxes**

*Tax on profit or loss for the year represents 22% of the book profit or loss adjusted for non-taxable and non-deductible items.*

*Tax on profit or loss for the year consists of the anticipated tax portion of the taxable income for the year adjusted for the changes for the year in deferred tax. Changes in deferred taxes due to adjustments of tax rates is recognised in the income statement.*

*The Company is subject to the Danish Tax Prepayment Scheme. Interest reimbursement and interest surcharge have been recognised in financial income and expenses.*

**Derivatives**

*Derivatives used for hedge accounting are recognized at fair value at the reporting date and revaluations are recognized directly at Equity.*

Andre finansielle instrumenter, måles til dagsværdi på balancedagen, og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

*Other derivatives are recognized at fair value at the reporting date and revaluations are recognized in the income statement.*

Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og andre kortfristede gældsforpligtelser.

*Fair value arising from hedge accounting are recognized as either Other receivables or Other short-term liabilities.*

## **BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

## **BALANCE SHEET**

*The balance sheet has been presented in account form.*

## **AKTIVER**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## **ASSETS**

### **Property, plant and equipment**

*Land and buildings are recognized at cost price with addition of revaluation and less accumulated depreciations and write-downs.*

Opskrivninger sker på baggrund af kapitalværdien af grunde og bygninger. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede pengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

*Revaluations are made based on the net present value of land and buildings. The net present value is calculated as the net present value of the anticipated cash flows from the use of the assets or the group of assets.*

Nutidsværdien opgøres med en diskonteringsfaktor på 8,8% og med en budgetperiode for årene 2021-2030.

*The net present value is calculated with a discount rate of 8,8% and with a forecast period for the years 2021-2030.*

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

*The cost price comprises of the acquisition price and expenses related directly to the acquisition until the time, when the asset is ready for use.*

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med en eventuel restværdi, fordeles linært over bygningernes forventede brugstid, som udgør 40 år.

*The basis for depreciations, which is cost price with addition of revaluations and reduced by any residual value, is allocated on a straight line basis based on the expected useful lifetime of the building. Useful lifetime is 40 years.*

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdier</u>
Bygninger	40 år	55 - 60%

	<u>Useful</u>	<u>Residual value</u>
Buildings	40 y.	55 - 60%

Der afskrives ikke på grunde.

*Land is not depreciated.*

En eventuel nettoopskrivning pr. balancedagen på selskabets grunde og bygninger bindes på en særlig reserve på egenkapitalen med fradrag af den tilhørende udskudte skat.

*A netrevaluation at the balance sheet date on land and buildings is recognized on a special reserve at equity less the deferred tax.*

Småanskaffelser omkostningsføres i resultatopgørelsen.

*Minor acquisitions are recognized as expenses in the income statement.*

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtæger og andre driftsudgifter.

*Profit/loss on sale or retirement has been included in the income statement in other income or other expenses.*

#### **Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger.

#### **Impairment of property, plant and equipment**

*The carrying amount of intangible assets and property plant and equipment is reviewed annually for indication of impairment for loss, apart from what is expressed by*

Som genindvingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi.

*As recoverable amount, the higher of expected net selling price or net present value is applied.*

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

*Impairment for loss for the year is recognised in the income statement as depreciation and impairment for loss of property, plant and equipment.*

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

#### **Receivables**

*Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down for bad debt according to an individual assessment.*

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

**Selskabsskat**

Selskabsskat vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

**EQUITY AND LIABILITIES****Equity**

*Management's proposed dividends for the financial year is disclosed as a separate item in equity.*

**Provision for deferred tax**

*Deferred tax is measured according to the liability method. Provision has been made for deferred tax by 22 % on all temporary differences between carrying amount and tax-based value of assets and liabilities.*

*Deferred tax assets are measured at net realization value, whereby they are recognised by the value expected to be utilized in the foreseeable future, either by compensation for tax on future earnings or by offsetting in deferred tax liabilities.*

*Deferred tax assets which are not expected utilised within a few years have been disclosed in notes under contingent assets.*

**Liabilities**

*Liabilities other than provisions have been measured at amortised cost which corresponds to nominal value.*

**Income taxes**

*Corporation tax relating to the financial year which has not been settled at the balance sheet date is to be classified as corporation tax in receivables or liabilities other than provisions.*

**RESULTATOPGØRELSE**

12

**1. JULI - 30. JUNI 2021***INCOME STATEMENT**1 JULY - 30 JUNE 2021*

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
BRUTTOFORTJENESTE <i>GROSS PROFIT/LOSS</i>	5.947.428	9.869.274
4 Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver <i>Amortisation, depreciation and write-down of fixed assets</i>	<u>-1.554.525</u>	<u>-1.497.006</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT <i>OPERATING PROFIT</i>	4.392.903	8.372.268
Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	<u>-2.276.118</u>	<u>-2.216.086</u>
RESULTAT FØR SKAT <i>PROFIT BEFORE TAX</i>	2.116.785	6.156.183
2 Skat af årets resultat <i>Tax on profit for the year</i>	<u>-466.421</u>	<u>-1.354.360</u>
ÅRETS RESULTAT <i>PROFIT FOR THE YEAR</i>	<u><u>1.650.364</u></u>	<u><u>4.801.823</u></u>

**RESULTATDISPONERING***DISTRIBUTION OF PROFIT/LOSS*

Årets resultat foreslås disponeret således:

*Profit for the year is proposed distributed as follows.*

Forslag til udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividends for the financial year</i>	0	9.000.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	<u>1.650.364</u>	<u>-4.198.177</u>
ÅRETS RESULTAT <i>PROFIT FOR THE YEAR</i>	<u><u>1.650.364</u></u>	<u><u>4.801.823</u></u>

**AKTIVER**  
*ASSETS*

<u>Note</u>	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
4,7 Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>	<u>193.885.850</u>	<u>193.973.654</u>
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b> <i>PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT</i>	<u>193.885.850</u>	<u>193.973.654</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> <i>FIXED ASSETS</i>	<u>193.885.850</u>	<u>193.973.654</u>
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	<u>8.026.705</u>	<u>4.019.328</u>
<b>TILGODEHAVENDER</b> <i>RECEIVABLES</i>	<u>8.026.705</u>	<u>4.019.328</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b> <i>CASH</i>	<u>9.556.891</u>	<u>15.628.316</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> <i>CURRENT ASSETS</i>	<u>17.583.596</u>	<u>19.647.644</u>
<b>AKTIVER I ALT</b> <i>TOTAL ASSETS</i>	<u><u>211.469.446</u></u>	<u><u>213.621.299</u></u>

**PASSIVER**  
EQUITY AND LIABILITIES

Note	30/6 2021	30/6 2020
Selskabskapital <i>Share capital</i>	67.126.839	67.126.839
Reserve for opskrivning <i>Reserve for revaluation</i>	2.501.897	1.582.048
Reserve for sikringstransaktioner <i>Reserve for cash flow hedges</i>	-1.695.733	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	19.149.827	14.532.231
EGENKAPITAL <i>EQUITY</i>	87.082.831	83.241.119
2 Hensættelser til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	6.690.568	5.606.075
HENSATTE FORPLIGTELSER <i>PROVISIONS</i>	6.690.568	5.606.075
5 Gæld til realkreditinstitutter <i>Debt to mortgage credit institutions</i>	102.068.170	109.815.720
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER <i>LONG-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	102.068.170	109.815.720
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of long-term liabilities other than provision:</i>	7.758.765	1.636.057
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	792.991	307.588
Anden gæld <i>Other payables</i>	7.076.120	13.014.740
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER <i>SHORT-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	15.627.877	14.958.385
GÆLDSFORPLIGTELSER <i>LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	117.696.047	124.774.105
PASSIVER I ALT <i>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</i>	211.469.446	213.621.299
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Assets charged and security</i>		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**
*Statement of changes in equity*

15

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Reserve for opskriv- ninger <i>Reserve for revaluation</i>	Reserve for sikrings- transaktioner <i>Reserve for cash flow hedges</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået udbytte <i>Proposed dividends</i>	I ALT  <i>TOTAL</i>
Egenkapital pr. 1/7 2019 <i>Equity at 1/7 2019</i>	67.126.839	22.509.088	0	8.852.650	9.000.000	40.361.738
Opskrivning af anlægsaktiver <i>Revaluations of fixed assets</i>	0	-26.750.000	0	0	0	-26.750.000
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	0	-62.041	0	62.041	0	0
Værdireguleringer af sikringsinstrumenter, ultimo <i>Revaluation of hedging, ultimo</i>	0	0	0	1.045.791		1.045.791
Skat af egenkapitalposter <i>Tax regarding equity items</i>	0	5.885.000	0	-230.074	0	5.654.926
Udloddet udbytte <i>Dividends paid</i>	0	0	0	0	-9.000.000	-9.000.000
Overført via resultatdisponeringen <i>Transferred from distribution of profit/loss</i>	0	0	0	4.801.823	0	4.801.823
Egenkapital pr. 1/7 2020 <i>Equity at 1/7 2020</i>	67.126.839	1.582.048	0	14.532.231	0	83.241.118
Værdireguleringer af sikringsinstrumenter, primo <i>Revaluation of hedging, primo</i>	0	0	-2.795.081	2.795.081	0	0
Opskrivning af anlægsaktiver <i>Revaluations of fixed assets</i>	0	1.400.000	0	0	0	1.400.000
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	0	-172.151	0	172.151	0	0
Værdireguleringer af sikringsinstrumenter, ultimo <i>Revaluation of hedging, ultimo</i>	0	0	1.409.421	0	0	1.409.421
Skat af egenkapitalposter <i>Tax regarding equity items</i>	0	-308.000	-310.073	0	0	-618.073
Overført via resultatdisponeringen <i>Transferred from distribution of profit/loss</i>	0	0	0	1.650.364	0	1.650.364
<b>EGENKAPITAL PR. 30/6 2021</b> <i>Equity at 30/6 2021</i>	<b>67.126.839</b>	<b>2.501.897</b>	<b>-1.695.733</b>	<b>19.149.827</b>	<b>0</b>	<b>87.082.831</b>

Virksomhedskapitalen består af 134.253.678 anparter a kr. 0,5. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.  
*The share capital consist of 134,253,678 shares of DKK. 0,5. The capital is not divided in different share class.*

**1 Væsentligste aktiviteter**

*Primary activities*

Safe Nordhavn ApS' hovedaktivitet er at investere i og udleje fast ejendom samt at drive hoteludlejning og management samt at beskæftige sig med dertil relaterede ydelser.

Safe Nordhavn ApS' main activity comprises investment in and rent out of real estate, running a hotel rental and management and hereto related services.

**2 Selskabsskat og udskudt skat**

*Corporation tax and deferred tax*

	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelsen <i>Acc. to the inc. statement</i>	2019/20
	<i>Income taxes</i>	<i>Deferred tax</i>		
Skyldig pr. 1/7 2020 <i>Payable at 1/7 2020</i>	0	5.606.075		
Skat egenkapitalposter <i>Tax, equity items</i>	0	618.073		
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	0	466.421	466.421	1.354.360
SKYLDIG PR. 30/6 2021 <i>PAYABLE AT 30/6 2021</i>	0	6.690.568		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT <i>TAX ON PROFIT/LOSS FOR THE YEAR</i>			466.421	1.354.360

**3 Særlige poster**

*Special items*

Kompensationer, statslige støtteordninger Covid-19  
*Compensations, state aid schemes Covid-19*

I ALT

	2020/21	2019/20
Kompensationer, statslige støtteordninger Covid-19 <i>Compensations, state aid schemes Covid-19</i>	2.195.751	1.821.074
I ALT	2.195.751	1.821.074

Særlige poster er indregnet i posten andre driftsindtægter  
*Special items are recognized in the item other operating income*

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver  
*List of fixed assets, amortisation and depreciation,  
property, plant and equipment*

	Grunde og bygninger	I ALT	
	<i>Land and buildings</i>	TOTAL	30/6 2020
Kostpris pr. 1/7 2020 <i>Cost at 1/7 2020</i>	248.459.761	248.459.761	247.335.314
Tilgang i året <i>additions during the year</i>	66.721	66.721	1.124.447
KOSTPRIS PR. 30/6 2021 <i>COST AT 30/6 2021</i>	248.526.482	248.526.482	248.459.761
Opskrivninger pr. 1/7 2020 <i>Revaluation at 1/7 2020</i>	4.228.000	4.228.000	30.978.000
Årets opskrivninger <i>Revaluation for the year</i>	1.400.000	1.400.000	-26.750.000
OPSKRIVNINGER PR. 30/6 2021 <i>REVALUATION AT 30/6 2021</i>	5.628.000	5.628.000	4.228.000
Afskrivninger pr. 1/7 2020 <i>Depreciation 1/7 2020</i>	58.714.107	58.714.107	57.217.101
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	1.554.525	1.554.525	1.497.006
AFSKRIVNINGER PR. 30/6 2021 <i>DEPRECIATION AT 30/6 2021</i>	60.268.632	60.268.632	58.714.107
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30/6 2021 <i>CARRYING AMOUNT AT 30/6 2021</i>	193.885.850	193.885.850	193.973.654

**Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Grunde og bygninger omfatter et 4-stjernet lejlighedshotel med i alt 128 værelser beliggende i Storkøbenhavn.

Budgetperioden udgør 2021 - 2030

Afkastkravet udgør ca. 8,8% og er fastsat ud fra en bedømmelse af markedsniveauet for hoteller i København. Belægningsprocent i budgetperioden udgør 82-87%

Følsomhed/værdifald ved 0,5%-point stigning i afkastkrav, t.kr. 10.000

Ejendommen er lejet ud til et hotelmanagement- selskab, og lejen fastsættes som en del den fremtidige indtjening i lejers selskab.

**Significant fair value assumptions**

*Land and buildings is a 4-star apartment hotel with 128 rooms located in Greater Copenhagen.*

*Forecast period is 2021 - 2030*

*The required rate of return constitutes approx. 8,8% and is calculated based on a market level assessment of hotels in Copenhagen. Occupancy rate in the forecast period is 82-87%*

*Sensitivity/change in valuation 0,5% increase in required rate of return DKK (th) 10.000*

*The property is rented by a hotel management company and the rent is concluded on the basis of the future earnings in the lessee's company.*

5 Langfristede gældsforpligtelser  
*Long-term liabilities other than provisions*

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
<i>Total debt:</i>		
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	<u>109.826.936</u>	<u>111.451.777</u>
I ALT TOTAL	<u><u>109.826.936</u></u>	<u><u>111.451.777</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u> <i>Instalments next financial year:</i>		
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	<u>7.758.765</u>	<u>1.636.057</u>
I ALT TOTAL	<u><u>7.758.765</u></u>	<u><u>1.636.057</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u> <i>Debt outstanding after 5 years:</i>		
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	<u>71.301.344</u>	<u>89.797.583</u>
I ALT TOTAL	<u><u>71.301.344</u></u>	<u><u>89.797.583</u></u>

## 6 Opgørelse af dagsværdi - Afledte finansielle instrumenter

*Statement of fair value - Derivative financial instruments***Renteswaps:***Derivatives financial instruments*

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

*Derivative financial instruments contracts in the form of interest swaps have been conclude. At the balance sheet date the fair value of derivative financial instruments amounts to:*

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
Forpligtelser	2.174.016	3.583.437
<i>Liabilities</i>		

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på 24 måneder. I aftalerne byttes en rente på CIBOR 3M med en fast rente på 0,59% på lån med en hovedstol på DKK 104.456.283. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen DKK - 2.174.016.

*Interest rate swap agreements have been entered into to hedge future interest payments on variable-rate loans. The agreements have a term of 24 months. In the agreements, an interest rate on CIBOR 3M is exchanged with a fixed interest rate of 0,59% on loans with a principal of DKK 104.456.283. The fair value of the interest rate swap on the balance sheet date is DKK -2.174.016.*

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

*Assets charged and security*

Ejerpantebrev, nom. t.kr. 119.608, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på t.kr. 193.886 er pantsat til sikkerhed for engagement med kreditinstituttet Nykredit.

*Mortgage deed at nominal value DKK(th) 119.608, registered in the property with a carrying amount at DKK(th) 193.886 has been pledged as security regarding the engagement with the credit institution Nykredit.*

Pantebrev nom. t.kr. 527 er deponeret som sikkerhed for engagement med ejerforeningen.

*Mortgage deed at nominal value DKK(th) 527 has been deposited as security regarding the engagement with the corporate body.*