

RSE A/S

c/o Difko Administration A/S Merkurvej 1 K,7, 7400 Herning

CVR-nr./CVR no. 27 69 10 72

Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2019

Annual report

for the year 1 January - 31 December 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2020
Approved at the Company's annual general meeting on 18 May 2020

Dirigent:

Chairman:



.....

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.





Indhold

Contents

Ledelsespåtegning Statement by the Board of Directors and the Executive Board	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	3
Ledelsesberetning Management's review	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december Financial statements 1 January - 31 December	9
Resultatopgørelse Income statement	9
Balance Balance sheet	10
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	12
Noter Notes to the financial statements	13

Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for RSE A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. maj 2020

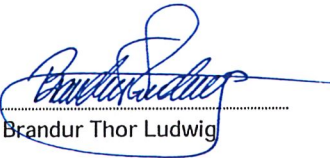
Copenhagen, den, 18 May 2020

Direktion:/Executive Board:



Niels Troen

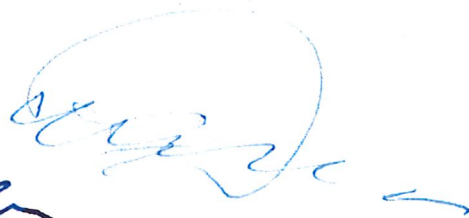
Bestyrelse/Board of Directors:



Brandur Thor Ludwig



Niels Troen



Erik Harding Madsen

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of RSE A/S for the financial year 1 January - 31 December 2019.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2019.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejeren i RSE A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RSE A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

To the shareholder of RSE A/S

Opinion

We have audited the financial statements of RSE A/S for the financial year 1 January - 31 December 2019, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2019 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

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

Independence

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 rules and requirements.

Management's responsibilities for the financial statements

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

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

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance as to 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 the 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note 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 bl.a. 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.

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.

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.

Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

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

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.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management's review and, in doing so, consider whether the 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 the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

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

København, den 18. maj 2020

Copenhagen, 18 May 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne24830



Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

RSE A/S

Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City

c/o Difko Administration A/S Merkurvej 1 K,7, 7400 Herning

CVR-nr./CVR no.

27 69 10 72

Stiftet/Established

1. april 2004/1 April 2004

Regnskabsår/Financial year

1. januar - 31. december/1 January - 31 December

Bestyrelse/Board of Directors

Brandur Thor Ludwig
Niels Troen
Erik Harding Madsen

Direktion/Executive Board

Niels Troen

Revision/Auditors

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Management's review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har lighed med tidligere år været at eje, drive og udvikle bolig- og erhvervsjendomme, samt hermed beslægtet aktiviteter.

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Ledelsen har i regnskabsåret skiftet regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi, mod tidligere kostpris. Dette har resulteret i en regulering af primotal og egenkapital. Ledelsen vurderer den nye værdi som værende mere retvisende for regnskabet og i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Going concern

Selskabet har tabt sin selskabskapital, hvilket har givet usikkerhed om going concern. Selskabets ledelse forventer at kunne reetablere selskabets egenkapital ud fra egen drift de kommende år.

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på 8.766.041 kr. mod et overskud på 4.583.778 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på 8.479.177 kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er en tiltagende indikation på, at COVID-19 vil påvirke økonomien midlertidigt og dermed potentielt værdien og ydeevnen af aktiverne i porteføljen. Givet den usikkerhed der er på nuværende tidspunkt om virussen, vil det ikke være muligt at estimere den økonomiske virkning på årsregnskabet, hvorfor dette ikke er indregnet heri.

Business review

Primary activities of the company is to own and rent properties in Denmark, including all related activities to this.

Unusual matters having affected the financial statements

The management have changed the measurement method of the properties from cost to fair value. This have caused a regulation of the opening accounts and equity. The management consider the change as more correct for the annual report.

Going concern

The company have lost its share capital and made going concern uncertain. The management expects to gain the list capital on their own the upcoming years.

Reference is made to note 2 for more details.

Financial review

The income statement for 2019 shows a loss of DKK 8,766,041 against a profit of DKK 4,583,778 last year, and the balance sheet at 31 December 2019 shows a negative equity of DKK 8,479,177. Management considers the Company's financial performance in the year unsatisfactory.

Events after the balance sheet date

There is growing evidence that the Covid-19 virus may have a temporary impact on the economy and therefore potentially on the value and performance of the assets in the portfolio. However, at this stage and given the uncertainty surrounding the disease, the possible financial impact on the reported financial statements cannot be estimated and is therefore not included therein.

Årsregnskab 1. januar - 31. december
 Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse
 Income statement

Note	DKK	2019	2018
	Bruttofortjeneste Gross profit	1.420.350	1.425.629
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver Amortisation/depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment	-96.267	-96.267
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer Operating profit before fair value adjustments	1.324.083	1.329.362
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustment of investment property	-6.289.494	6.800.000
	Resultat før finansielle poster Profit/loss before net financials	-4.965.411	8.129.362
3	Finansielle omkostninger Financial expenses	-3.805.651	-3.590.898
	Resultat før skat Profit/loss before tax	-8.771.062	4.538.464
4	Skat af årets resultat Tax for the year	5.021	45.314
	Årets resultat Profit/loss for the year	-8.766.041	4.583.778
	Forslag til resultatdisponering Recommended appropriation of profit/loss		
	Overført resultat Retained earnings/accumulated loss	-8.766.041	4.583.778
		-8.766.041	4.583.778



Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Balance
Balance sheet

Note	DKK	2019	2018
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
6	Investeringsejendomme	60.100.000	66.030.000
	Investment property		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	104.291	200.558
	Fixtures and fittings, other plant and equipment		
		<u>60.204.291</u>	<u>66.230.558</u>
	Anlægsaktiver i alt		
	Total fixed assets	<u>60.204.291</u>	<u>66.230.558</u>
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.620	72.657
	Trade receivables		
	Tilgodehavende selskabsskat	1.721	526.614
	Corporation tax receivable		
	Andre tilgodehavender	269.877	288.972
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	9.231	9.025
	Prepayments		
		<u>292.449</u>	<u>897.268</u>
	Likvide beholdninger		
	Cash	<u>135.994</u>	<u>703.699</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>428.443</u>	<u>1.600.967</u>
	Total non-fixed assets		
	AKTIVER I ALT	<u>60.632.734</u>	<u>67.831.525</u>
	TOTAL ASSETS		

Årsregnskab 1. januar - 31. december
 Financial statements 1 January - 31 December

Balance
 Balance sheet

Note	DKK	2019	2018
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
	Aktiekapital	500.000	500.000
	Share capital		
	Overført resultat	-8.979.177	-1.756.171
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	-8.479.177	-1.256.171
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
	Udskudt skat	435.215	3.300
	Deferred tax		
	Hensatte forpligtelser i alt	435.215	3.300
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	55.487.938	56.511.674
	Mortgage debt		
	Deposita	588.010	771.127
	Deposits		
	Gæld til tilknyttet virksomheder	2.638.816	1.850.442
	Intercompany debt		
		58.714.764	59.133.243
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	983.291	840.497
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	299.489	287.281
	Trade payables		
	Anden gæld	8.679.152	8.823.375
	Other payables		
		9.961.932	9.951.153
	Gældsforpligtelser i alt	68.676.696	69.084.396
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	60.632.734	67.831.525
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
Going concern uncertainties
- 7 Sikkerhedsstillelser
Collateral

Årsregnskab 1. januar - 31. december
 Financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse
 Statement of changes in equity

DKK	Aktiekapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2019 Equity at 1 January 2019	500.000	-786.171	-286.171
Regulering af egenkapital som følge af praksisændringer Adjustment of equity through changes in accounting policies	0	-970.000	-970.000
Korrigeret egenkapital 1. januar 2019 Adjusted equity at 1 January 2019	500.000	-1.756.171	-1.256.171
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	-8.766.041	-8.766.041
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi Adjustment of hedging instruments at fair value	0	1.543.035	1.543.035
Egenkapital 31. december 2019 Equity at 31 December 2019	500.000	-8.979.177	-8.479.177

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for RSE A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

The annual report of RSE A/S for 2019 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet og målt til kostpris. Ændringen indebærer en påvirkning af henholdsvis resultat før skat på 970 t.kr. for 2019. I 2018 er resultat efter skat positivt ændret med 29.821 t.kr. før skat, Egenkapitalen pr. 1. januar 2019 er samlet reduceret med 970 t.kr.

Changes in accounting policies

The investment property is measured at fair value. Previously, they were recognised and measured at cost. The change has affected the Company's pre-tax profit/loss by 970 thousand in 2019, profit/loss before tax was adjusted by 29,821 thousand. At 1 January 2019, equity has in total decreased by 970 thousand.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK).

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Derivative financial instruments

On initial recognition, derivative financial instruments are recognised at cost in the balance sheet and are subsequently measured at fair value. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are included in "Other receivables" and "Other payables", respectively.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Fair value adjustments of derivative financial instruments designated as and qualifying for recognition as a hedge of the fair value of a recognised asset or liability are recognised in the income statement along with changes in the fair value of the hedged asset or liability.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter på ejendom.

Income statement

Revenue

The Company has chosen IAS 11/IAS 18 as interpretation for revenue recognition.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer, m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Gross profit

The items revenue, expenses, property and external expenses have been aggregated into one item in the income statement called gross profit in accordance with section 32 of the Danish Financial Statements Act.

Other operating income and operating expenses

Other operating income and operating expenses comprise items of a secondary nature relative to the Company's core activities, including gains or losses on the sale of fixed assets.

Property expenses

Property expenses include expenses relating to renting out the Company's investment property, including expenses relating to running and maintaining such property.

Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to sale, advertising, administration, bad debts, etc.

Depreciation

The item comprises depreciation of property, plant and equipment.

Financial expenses

Financial expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

Tax

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

The Company and its Danish group entities are jointly taxed. The total Danish income tax charge is allocated between profit/loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Balance sheet

Property, plant and equipment

Items of property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Cost includes the acquisition price and costs directly related to the acquisition until the time at which the asset is ready for use.

Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

Impairment of fixed assets

The carrying amount of intangible assets, property, plant and equipment and investments in subsidiaries and associates is assessed for impairment on an annual basis.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Impairment tests are conducted on assets or groups of assets when there is evidence of impairment. The carrying amount of impaired assets is reduced to the higher of the net selling price and the value in use (recoverable amount).

The recoverable amount is the higher of the net selling price of an asset and its value in use. The value in use is calculated as the present value of the expected net cash flows from the use of the asset or the group of assets and the expected net cash flows from the disposal of the asset or the group of assets after the end of the useful life.

Previously recognised impairment losses are reversed when the reason for recognition no longer exists. Impairment losses on goodwill are not reversed.

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 has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Receivables in respect of which there is no objective evidence of individual impairment are tested for objective evidence of impairment on a portfolio basis. The portfolios are primarily based on the debtors' domicile and credit ratings in line with the Company's risk management policy. The objective evidence applied to portfolios is determined based on historical loss experience.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of the receivables and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prepayments

Prepayments recognised under "Assets" comprise prepaid expenses regarding subsequent financial reporting years.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger i pengeinstitutter.

Cash

Cash comprise cash.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatte-regler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan. Financial liabilities also include the capitalised residual lease liability in respect of finance leases.

Other liabilities are measured at net realisable value.

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift Going concern uncertainties

Selskabet har tabt sin selskabskapital, hvilket har givet usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Ledelsen forventer at kapitalen reetableres ud fra egen indtjening.

The company have lost its share capital and made going concern uncertain. The management expects to gain the list capital on their own the upcoming years.

DKK	2019	2018
3 Finansielle omkostninger Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expenses, group entities	94.456	47.823
Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	3.711.195	3.543.075
	<u>3.805.651</u>	<u>3.590.898</u>
4 Skat af årets resultat Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst Estimated tax charge for the year	-1.721	-526.614
Årets regulering af udskudt skat Deferred tax adjustments in the year	-3.300	481.300
	<u>-5.021</u>	<u>-45.314</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december
 Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

5 Materielle anlægsaktiver
 Property, plant and equipment

DKK	Investerings- ejendomme Investment property	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Fixtures and fittings, other plant and equipment	I alt Total
Kostpris 1. januar 2019 Cost at 1 January 2019	99.333.412	481.337	99.814.749
Tilgange Additions	359.494	0	359.494
Kostpris 31. december 2019 Cost at 31 December 2019	99.692.906	481.337	100.174.243
Opskrivninger 1. januar 2019 Revaluations at 1 January 2019	-32.333.412	0	-32.333.412
Ændring af anvendt regnskabspraksis Changes in accounting policies	-970.000	0	-970.000
Korrigerede opskrivninger 1. januar 2019 Adjusted revaluations at 1 January 2019	-33.303.412	0	-33.303.412
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	-6.289.494	0	-6.289.494
Opskrivninger 31. december 2019 Revaluations at 31 December 2019	-39.592.906	0	-39.592.906
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019 Impairment losses and depreciation at 1 January 2019	0	280.779	280.779
Afskrivninger Depreciation	0	96.267	96.267
Af- og nedskrivninger 31. december 2019 Impairment losses and depreciation at 31 December 2019	0	377.046	377.046
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 Carrying amount at 31 December 2019	60.100.000	104.291	60.204.291

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

Note 7 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

6 Investeringsejendomme
 Investment property

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Fair value estimation

The fair value of investment property is estimated for every single property on the basis of the budget for the coming year, adjusted for fluctuations of a one-off nature. This, adjusted budget reflects 'normalised' results of operations and is used in combination with a relevant yield requirement to estimate the fair value based on a yield-based model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Significant fair value assumptions

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 6,75 % for 2019 mod 6,75% for 2018.

The most significant fair value assumption is the average yield requirement 6,75% for 2019 against 6,75% for 2018.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 60.100 pr. 31/12 2019. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med t.kr. 2.500. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.700 t.kr.

Sensitivity analysis

The fair value of the investment properties at 31/12 2019 is T.DKK 60.100. The fair value is an estimate made by management on the basis of information available and actual expectations as to the future. The sensitivity of the average yield requirement may be illustrated as follows: an increase in the yield percentage of 0,25 percentage points will imply a decrease in the fair value of T.DKK 2,500. A decrease of the yield percentage of 0,25 percentage points will imply an increase in the fair value of T.DKK 2,700.

7 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker, kreditorer og øvrige leverandører er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 95.000 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 60.100 t.kr.

As security for the Company's debt to banks, creditors and other suppliers, the Company has provided security or other collateral in its assets for a total amount of T.DKK 95,000. The total carrying amount of these assets is T.DKK 60,100.