

DIY Center Oderstrasse 15 K/S  
Vesterbrogade 33, 1620 København V

---

Årsrapport for  
*Annual report*  
2019

---

CVR-nr. 28 27 76 44  
*Company reg. no. 28 27 76 44*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2020.  
*The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 8 June 2020.*

---

Henriette Jordan  
dirigent  
*Chairman of the meeting*

## Indholdsfortegnelse

### *Contents*

---

Side

Page

**Påtegninger**

**Reports**

- 1 Ledelsespåtegning  
*Management's report*
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning  
*Independent auditor's report*

**Ledelsesberetning**

**Management's review**

- 7 Selskabsoplysninger  
*Company data*
- 8 Ledelsesberetning  
*Management's review*

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

**Annual accounts 1 January - 31 December 2019**

- 9 Anvendt regnskabspraksis  
*Accounting policies used*
- 14 Resultatopgørelse  
*Profit and loss account*
- 15 Balance  
*Balance sheet*
- 18 Noter  
*Notes*

*Notes to users of the English version of this document:*

- This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.
- To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, British English terminology has been used.
- Please note that decimal points remain unchanged from the Danish version of the document. This means that for instance DKK 146.940 is the same as the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % is the same as the English 23.5 %.

## **Ledespåtegning**

---

### ***Management's report***

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for DIY Center Oderstrasse 15 K/S.

The management has today presented the annual report of DIY Center Oderstrasse 15 K/S for the financial year 1 January to 31 December 2019.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

We consider the accounting policies used appropriate, and in our opinion the annual accounts provide a true and fair view of the company's assets and liabilities and its financial position at 31 December 2019 and of the company's results of its activities in the financial year 1 January to 31 December 2019.

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

We are of the opinion that the management's review includes a fair description of the issues dealt with.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The annual report is recommended for approval by the general meeting.

København, den 8. juni 2020  
*Copenhagen, 8 June 2020*

**Direktion**  
***Executive board***

Michael Jordan

Per Molin

**Komplementar**  
***General partner***

ApS KBUS 17 nr. 3683

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### ***Independent auditor's report***

---

Til kapitalejerne i DIY Center Oderstrasse 15 K/S

To the shareholders of DIY Center Oderstrasse 15 K/S

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for DIY Center Oderstrasse 15 K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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". 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 annual accounts of DIY Center Oderstrasse 15 K/S for the financial year 1 January to 31 December 2019, which comprise accounting policies used, profit and loss account, balance sheet and notes. The annual accounts are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the annual accounts give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2019 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January to 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 and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the below section "Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts". We are independent of the company in accordance with international ethics standards for accountants (IESBA's Code of Ethics) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these standards and requirements. We believe that the audit evidence obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

#### The management's responsibilities for the annual accounts

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

In preparing the annual accounts, the management is responsible for evaluating the company's ability to continue as a going concern, and, when relevant, disclosing matters related to going concern and using the going concern basis of accounting when preparing the annual accounts, unless the management either intends to liquidate the company or to cease operations, or if it has no realistic alternative but to do so.

#### Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report including an 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 may arise due to fraud or error and may be considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions made by users on the basis of the annual accounts.

## 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:

As part of an audit conducted in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional evaluations and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- 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.
- Identify and assess the risks of material misstatement in the annual accounts, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures in response 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 the risk of not detecting a misstatement resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of the 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 by the management and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the management.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Conclude on the appropriateness of the management's preparation of the annual accounts being based on the going concern principle and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may raise significant doubt about 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 annual accounts 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 annual accounts, including the disclosures in the notes, and whether the annual accounts reflect 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.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for 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 the internal control that we identify during our audit.

#### Statement on the management's review

The management is responsible for the management's review.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### *Independent auditor's report*

---

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 8. juni 2020  
*Copenhagen, 8 June 2020*

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*State Authorised Public Accountants*  
CVR-nr. 32 28 52 01  
*Company reg. no. 32 28 52 01*

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne25346

Our opinion on the annual accounts does not cover the management's review, and we do not express any kind of assurance opinion on the management's review.

In connection with our audit of the annual accounts, our responsibility is to read the management's review and in that connection consider whether the management's review is materially inconsistent with the annual accounts or our knowledge obtained during the audit, or whether it otherwise appears to contain material misstatement.

Furthermore, 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 believe that the management's review is in accordance with the annual accounts and that it has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Acts. We did not find any material misstatement in the management's review.



**Selskabsoplysninger*****Company data***

---

<b>Selskabet</b>	DIY Center Oderstrasse 15 K/S
<b><i>The company</i></b>	Vesterbrogade 33 1620 København V
	CVR-nr.: 28 27 76 44
	<i>Company reg. no.</i>
	Stiftet: 18. november 2004
	<i>Established:</i> 18 November 2004
	Hjemsted: Copenhagen
	<i>Domicile:</i>
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	<i>Financial year:</i> 1 January - 31 December
	15. regnskabsår
	<i>15th financial year</i>
<b>Direktion</b>	Michael Jordan
<b><i>Executive board</i></b>	Per Molin
<b>Komplementar</b>	ApS KBUS 17 nr. 3683
<b><i>General partner</i></b>	
<b>Revision</b>	Martinsen
<b><i>Auditors</i></b>	Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

### *Management's review*

---

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

#### The principal activities of the company

Like previous years, the principal activities are property rental.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør 15.172 t.kr. mod 15.019 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Development in activities and financial matters

The results from ordinary activities after tax are DKK 15.172.000 against DKK 15.019.000 last year. The management consider the results satisfactory.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### *Accounting policies used*

---

Årsrapporten for DIY Center Oderstrasse 15 K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

The annual report for DIY Center Oderstrasse 15 K/S is presented in accordance with those regulations of the Danish Financial Statements Act concerning companies identified as class B enterprises. Furthermore, the company has chosen to comply with some of the rules applying for class C enterprises.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

The accounting policies used are unchanged compared to last year, and the annual accounts are presented in Danish kroner (DKK).

#### **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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

#### **Recognition and measurement in general**

Income is recognised in the profit and loss account concurrently with its realisation, including the recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Likewise, all costs, these including depreciation, amortisation, writedown, provisions, and reversals which are due to changes in estimated amounts previously recognised in the profit and loss account are recognised in the profit and loss account.

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

Assets are recognised in the balance sheet when the company is liable to achieve future, financial benefits and the value of the asset can be measured reliably.

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

Liabilities are recognised in the balance sheet when the company is liable to lose future, financial benefits and the value of the liability can be measured reliably.

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

At the first recognition, assets and liabilities are measured at cost. Later, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

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

At recognition and measurement, such predictable losses and risks are taken into consideration, which may appear before the annual report is presented, and which concerns matters existing on the balance sheet date.

#### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

#### **Translation of foreign currency**

Transactions in foreign currency are translated by using the exchange rate prevailing at the date of the transaction. Differences in the rate of exchange arising between the rate at the date of transaction and the rate at the date of payment are recognised in the profit and loss account as an item under net financials.

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

Debtors, creditors, and other monetary items in foreign currency are translated by using the closing rate. The difference between the closing rate and the rate at the time of the occurrence or the recognition in the latest annual accounts of the amount owed or the liability is recognised in the profit and loss account under financial income and expenses.

## Resultatopgørelsen

## Income statement

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### **Rental income from investment property'**

Rental income comprises income from the lease of property and from charged joint costs, and it is recognised in the profit and loss account for the period relating to the lease payment. Income from the heating account is recognised in the balance sheet as a balance among the lessees.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **Other external costs**

Other external costs comprise costs for distribution, sales, advertisement, administration, premises, loss on debtors, and operational leasing costs.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

I tilknytning til årsrapporten er udarbejdet opgørelse udvisende det skattemæssige resultat for året.

Realisation af ejendommen til den i balancen anførte værdi, vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af ejerne foretagne skattemæssige afskrivninger og er derfor ikke optaget i balancen.

## **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

#### **Costs concerning investment properties**

Costs concerning investment properties comprise operation costs, repair and maintenance costs, taxes, charges and other costs. Costs concerning the heating accounts are recognised in the balance sheet as a balance among the lessees.

#### **Net financials**

Net financials comprise interest, realised and unrealised capital gains and losses concerning financial assets and liabilities, amortisation of financial assets and liabilities, additions and reimbursements under the Danish tax prepayment scheme, etc. Financial income and expenses are recognised in the profit and loss account with the amounts that concerns the financial year.

#### **Tax of the results for the year**

in association to annual report a statement has been prepared showing net income for tax purposes.

Realisation of the properties to the value stated in balance sheet will result in a retaxation of depreciations undertaken by the owners and are therefore not recognised in the balance sheet.

## **The balance sheet**

#### **Investment property**

At the first recognition, investment property is measured at cost, comprising the cost of the property and directly attached costs, if any.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investerings-ejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Hereafter, investment properties are measured individually at an estimated fair value. The properties are measured using a return-based model, by which the expected future cash flows for the next year along with a rate of return determined by an external assessor form the basis for the fair value of the properties. Compared to the latest financial year, the method of measurement used remains unchanged.

Costs which add new or improved qualities to an investment property compared to its condition at the time of acquisition and which thereby improves the future return on the property are added to the cost as an improvement. Costs which do not add new or improved qualities to an investment property are recognised in the profit and loss account in the item "Costs concerning investment property".

Like other material fixed assets, except from land, investment property has a limited life financial life. The impairment taking place concurrently with the aging of the investment property is reflected in the current measuring of the investment property at fair value.

Value adjustments are recognised in the profit and loss account in the item "Value adjustments of property".

#### **Debtors**

Debtors are measured at amortised cost which usually corresponds to face value. In order to meet expected losses, writedown takes place at the net realisable value.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pen geinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Available funds**

Available funds comprise cash at bank and in hand.

#### **Liabilities**

Liabilities relating to investment properties are measured at amortised cost.

Other liabilities are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### *Profit and loss account 1 January - 31 December*

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Lejeindtægter <i>Rental income</i>	18.700.541	18.700.541
Andre eksterne omkostninger <i>Other external costs</i>	-1.337.909	-1.409.630
<b>Resultat før finansielle poster</b> <b><i>Results before net financials</i></b>	<b>17.362.632</b>	<b>17.290.911</b>
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	4.667	0
Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	-2.194.846	-2.272.059
<b>Årets resultat</b> <b><i>Results for the year</i></b>	<b>15.172.453</b>	<b>15.018.852</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b> <b><i>Proposed distribution of the results:</i></b>		
Overføres til overført resultat <i>Allocated to results brought forward</i>	15.172.453	15.018.852
<b>Disponeret i alt</b> <b><i>Distribution in total</i></b>	<b>15.172.453</b>	<b>15.018.852</b>



**Balance 31. december**  
**Balance sheet 31 December**

---

All amounts in DKK.

Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Assets</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Fixed assets</b>		
1 Investeringsejendomme		
<i>Investment property</i>	218.922.377	218.922.377
Materielle anlægsaktiver i alt		
<i>Tangible fixed assets in total</i>	218.922.377	218.922.377
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		
<b>Fixed assets in total</b>	<b>218.922.377</b>	<b>218.922.377</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Current assets</b>		
Andre tilgodehavender		
<i>Other debtors</i>	324.785	539.876
Ikke indbetalt kommanditkapital		
<i>Not paid in contributed capital in arrears from limited partner</i>	50.000.000	50.000.000
Tilgodehavender i alt		
<i>Debtors in total</i>	50.324.785	50.539.876
Likvide beholdninger		
<i>Available funds</i>	2.484.919	333.674
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		
<b>Current assets in total</b>	<b>52.809.704</b>	<b>50.873.550</b>
<b>Aktiver i alt</b>		
<b>Assets in total</b>	<b>271.732.081</b>	<b>269.795.927</b>

**Balance 31. december**  
**Balance sheet 31 December**

---

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b> <b>Equity and liabilities</b>		
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>		
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	50.000.000	50.000.000
2 Overført resultat <i>Results brought forward</i>	101.591.332	95.025.942
Kapitalkonti <i>Capital accounts</i>	246.457	283.583
<b>Egenkapital i alt</b> <b>Equity in total</b>	<b>151.837.789</b>	<b>145.309.525</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Liabilities</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	114.730.000	119.200.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Long-term liabilities in total</i>	114.730.000	119.200.000
Kortfristet del af langfristet gæld <i>Short-term part of long-term liabilities</i>	4.470.000	4.470.000
Anden gæld <i>Other debts</i>	694.292	816.402
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Short-term liabilities in total</i>	5.164.292	5.286.402
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <b>Liabilities in total</b>	<b>119.894.292</b>	<b>124.486.402</b>
<b>Passiver i alt</b> <b>Equity and liabilities in total</b>	<b>271.732.081</b>	<b>269.795.927</b>

**Balance 31. december*****Balance sheet 31 December***

---

All amounts in DKK.

**Passiver**  
***Equity and liabilities***

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

**4** **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
***Mortgage and securities***

**Noter****Notes**

All amounts in DKK.

	2019 kr.	2018 kr.
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
<b><i>Investment property</i></b>		
Kostpris 1. januar		
<i>Cost 1 January</i>	<u>218.572.388</u>	<u>218.572.388</u>
<b>Kostpris 31. december</b>		
<b><i>Cost 31 December</i></b>	<b><u>218.572.388</u></b>	<b><u>218.572.388</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar		
<i>Fair value adjustment 1 January</i>	<u>349.989</u>	<u>349.989</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>		
<b><i>Fair value adjustment 31 December</i></b>	<b><u>349.989</u></b>	<b><u>349.989</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		
<b><i>Book value 31 December</i></b>	<b><u>218.922.377</u></b>	<b><u>218.922.377</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af markedsniveauet.

*A determination of the return from the individual properties is based on the expected rental income by fully leased property. Expected operating costs, administration costs and maintenance costs are deducted. The subsequent value is adjusted in respect of recognised lack of lease for a reasonable period and expected costs for decoration and large maintenance projects etc. Likewise, deposits and prepaid lease are added. The rates of return have been fixed on the basis of the market level.*

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

*Compared to the latest financial year, the methods of measurement used have not been changed.*

**Noter****Notes**

All amounts in DKK.

**1. Investeringsejendomme (fortsat)**  
**Investment property (continued)**

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:  
*The fixing of the market value (book value) is based on the following rates of return:*

Afkastprocent	
<i>Rate of return</i>	7,75

**2. Overført resultat**  
**Results brought forward**

Overført resultat 1. januar		
<i>Results brought forward 1 January</i>	95.025.942	94.327.860
Årets overførte overskud eller underskud		
<i>Profit or loss for the year brought forward</i>	15.172.453	15.018.852
Udlodning til kommanditisterne		
<i>Dividend to limited partners</i>	<u>-8.607.063</u>	<u>-14.320.770</u>
	<u>101.591.332</u>	<u>95.025.942</u>

**3. Gæld til realkreditinstitutter**  
**Mortgage debt**

Af prioritetsgæld forfalder 91,5 mio.kr. efter 5 år.  
*Of the mortgage debt 96 mio.DKK matures after 5 years.*

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
**Mortgage and securities**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 119 mio.DKK., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 219 mio.DKK.

*As security for mortgage debts, mio DKK 119, mortgage has been granted on land and buildings representing a book value of mio DKK 219 at 31 December 2019.*