

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

Årsrapport for
Annual report
2020

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2021.
The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 26 May 2021.

Carsten Raasteen
dirigent
Chairman of the meeting

Indholdsfortegnelse

Contents

Side

Page

	Påtegninger
	Reports
1	Ledelsespåtegning <i>Management's report</i>
2	Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>
	Ledelsesberetning
	Management commentary
7	Selskabsoplysninger <i>Company information</i>
8	Ledelsesberetning <i>Management commentary</i>
	Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020
	Financial statements 1 January - 31 December 2020
9	Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>
15	Resultatopgørelse <i>Income statement</i>
16	Balance <i>Statement of financial position</i>
19	Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>
20	Noter <i>Notes</i>

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 2020 for DIY Center Oderstrasse 15 K/S.

Today, the management has presented the annual report of DIY Center Oderstrasse 15 K/S for the financial year 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

We consider the accounting policies appropriate and, in our opinion, the financial statements provide a fair presentation of the company's assets, equity and liabilities, and financial position at 31 December 2020 and of the company's results of activities in the financial year 1 January - 31 December 2020.

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

We are of the opinion that the management commentary presents a fair account of the issues dealt with.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

København, den 26. maj 2021
Copenhagen, 26 May 2021

Bestyrelse

Board of directors

Peter Monk
Formand

Mette Jordan Holmelund

Per Molin

Claus Jordan

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 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Opinion

We have audited the financial statements of DIY Center Oderstrasse 15 K/S for the financial year 1 January - 31 December 2020, which comprise accounting policies, income statement, statement of financial position, statement of changes in equity and notes. The financial statements have been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements present a fair view of the company's assets, equity and liabilities, and financial position at 31 December 2020 and of the results of the company's activities for the financial year 1 January - 31 December 2020 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 section "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements". We are independent of the company in accordance with international ethical requirements for auditors (IESBA's Code of Ethics), and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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.

Responsibilities of management and those charged with governance for the financial statements

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

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

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of 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 and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by 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 management's preparation of the financial statements using the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists arising from 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 disclosures in notes, and whether the financial statements reflect the underlying transactions and events in a manner that presents a 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 commentary

Management is responsible for the management commentary.

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 26. maj 2021
Copenhagen, 26 May 2021

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 financial statements does not cover the management commentary, and we express no assurance opinion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, it is our responsibility to read the management commentary and to consider whether the management commentary is materially inconsistent with the financial statements or the evidence obtained during the audit, or whether it otherwise appears to contain material misstatement.

Furthermore, it is our responsibility to consider whether the management commentary provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we believe that management commentary is consistent with the financial statements and that it has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statement Act. We did not discover any material misstatement in the management commentary.

BDO

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
State Authorised Public Accountants
CVR-nr. 20 22 26 70
Company reg. no. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm

statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne21330

Selskabsoplysninger

Company information

Selskabet <i>The company</i>	DIY Center Oderstrasse 15 K/S Vesterbrogade 33 1620 København V
	CVR-nr.: 28 27 76 44 <i>Company reg. no.</i>
	Stiftet: 18. november 2004 <i>Established: 18 November 2004</i>
	Hjemsted: <i>Copenhagen</i> <i>Domicile:</i>
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december <i>Financial year: 1 January - 31 December</i> 16. regnskabsår <i>16th financial year</i>
Bestyrelse <i>Board of directors</i>	Peter Monk, Formand Mette Jordan Holmelund Per Molin Claus Jordan
Komplementar <i>General partner</i>	ApS KBUS 17 nr. 3683
Revision <i>Auditors</i>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

Ledelsesberetning

Management commentary

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 23.265 t.kr. mod 15.172 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Development in activities and financial matters

The income or loss from ordinary activities after tax totals TDKK 23.265 against TDKK 15.172 last year. Management considers the net profit or loss for the year satisfactory.

Ejendommen er i maj 2021 revurderet af ejendomsmægler, hvilket har medført en positiv værdiregulering på 8.303 t.kr.

The property has been revalued in May 2021, which resulted in a positive value adjustment of TDKK 8.303.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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.

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

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.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

The annual report for DIY Center Oderstrasse 15 K/S has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act regulations concerning reporting class B enterprises. Furthermore, the company has decided to comply with certain rules applying to reporting class C enterprises.

The accounting policies are unchanged from last year, and the annual report is presented in DKK.

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.

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.

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.

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.

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

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Foreign currency translation

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. If currency positions are considered to hedge future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity in a fair value reserve.

Receivables, payables, and other foreign currency monetary items are translated using the closing rate. The difference between the closing rate and the rate at the time of the occurrence or initial recognition in the latest financial statements of the receivable or payable is recognised in the income statement under financial income and expenses.

Income statement

Lease income from investment property

Lease income comprises income from the lease of property and from overhead costs collected and is recognised in the income statement for the period relating to the lease payment.

Other external costs

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dags værdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Costs concerning investment properties

Costs concerning investment properties comprise operation costs, repair and maintenance costs, taxes, charges and other costs.

Value adjustment of investment property

Value adjustment of investment property comprises value adjustments of properties at fair value and gain or loss from disposal of properties.

Staff costs

Staff costs include salaries and wages including holiday allowances, pensions and other costs for social security etc. for staff members. Staff costs are less public reimbursements.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts concerning the financial year. Financial income and expenses comprise interest income and expenses, realised and unrealised capital gains and losses relating to securities, debt and transactions in foreign currency, amortisation of financial assets and liabilities as well as surcharges and reimbursements under the advance tax scheme, etc.

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.

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”.

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.

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".

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. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver hvilket betyder, at der skal 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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".

Receivables

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to nominal value.

In order to meet expected losses, impairment takes place at the net realisable value. The company has chosen to use IAS 39 as a basis for interpretation when recognising impairment of financial assets, which means that impairments must be made to offset losses where an objective indication is deemed to have occurred that an account receivable or a portfolio of accounts receivable is impaired. If an objective indication shows that an individual account receivable has been impaired, an impairment takes place at individual level.

Available funds

Available funds comprise cash at bank and in hand.

Liabilities other than provisions

Liabilities other than provisions relating to investment properties are measured at amortised cost.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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

Other liabilities concerning payables to suppliers, group enterprises, and other payables are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

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

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Lejeindtægter <i>Rental income</i>	18.416.159	18.700.541
Andre eksterne omkostninger <i>Other external costs</i>	-1.288.759	-1.337.909
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment property</i>	8.302.623	0
Resultat før finansielle poster <i>Profit before net financials</i>	25.430.023	17.362.632
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	0	4.667
Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	-2.165.159	-2.194.846
Årets resultat <i>Net profit or loss for the year</i>	23.264.864	15.172.453
 Forslag til resultatdisponering: <i>Proposed appropriation of net profit:</i>		
Overføres til overført resultat <i>Transferred to retained earnings</i>	23.264.864	15.172.453
Disponeret i alt <i>Total allocations and transfers</i>	23.264.864	15.172.453

Balance 31. december
Statement of financial position at 31 December

All amounts in DKK.

Aktiver Assets	2020 kr.	2019 kr.
Note		
Anlægsaktiver Non-current assets		
1 Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	227.225.000	218.922.377
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Total property, plant, and equipment</i>	227.225.000	218.922.377
Anlægsaktiver i alt Total non-current assets	227.225.000	218.922.377
Omsætningsaktiver Current assets		
Andre tilgodehavender <i>Other debtors</i>	359.573	324.785
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>Total receivables</i>	50.359.573	50.324.785
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	4.502.883	2.484.919
Omsætningsaktiver i alt Total current assets	54.862.456	52.809.704
Aktiver i alt Total assets	282.087.456	271.732.081

Balance 31. december
Statement of financial position at 31 December

All amounts in DKK.

Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver		
Equity and liabilities		
Egenkapital		
Equity		
2 Virksomhedskapital		
Contributed capital	50.000.000	50.000.000
Overført resultat		
Results brought forward	116.291.579	101.591.332
Egenkapital i alt		
Total equity	166.291.579	151.591.332
Gældsforpligtelser		
Liabilities other than provisions		
3 Gæld til realkreditinstitutter		
Mortgage loans	110.260.000	114.730.000
Gæld til ApS KBUS 17 nr. 3683		
Payables to ApS KBUS 17 nr. 3683	327.887	246.457
Langfristede gældsforpligtelser i alt		
Total long term liabilities other than provisions	110.587.887	114.976.457
Kortfristet del af langfristet gæld		
Current portion of long term payables	4.470.000	4.470.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Trade payables	130.175	90.000
Anden gæld		
Other debts	607.815	604.292
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
Total short term liabilities other than provisions	5.207.990	5.164.292
Gældsforpligtelser i alt		
Total liabilities other than provisions	115.795.877	120.140.749
Passiver i alt		
Total equity and liabilities	282.087.456	271.732.081

Balance 31. december
Statement of financial position 31 December

All amounts in DKK.

	2020	2019
	kr.	kr.
Passiver		
<i>Equity and liabilities</i>		
<u>Note</u>		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<i>Charges and security</i>		

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

All amounts in DKK.

	Virksomheds- kapital <i>Contributed capital</i> kr.	Overført resultat <i>Retained earnings</i> kr.	I alt <i>Total</i> kr.
Egenkapital 1. januar 2020 <i>Equity 1 January 2020</i>	50.000.000	101.591.332	151.591.332
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit or loss for the year brought forward</i>	0	23.264.864	23.264.864
Udlodning til kommanditisterne og komplementaren <i>Dividend to limited partners</i>	0	-8.564.617	-8.564.617
	50.000.000	116.291.579	166.291.579

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	2020 kr.	2019 kr.
1. Investeringsejendomme		
<i>Investment property</i>		
Kostpris 1. januar		
<i>Cost 1 January</i>	<u>218.572.388</u>	<u>218.572.388</u>
Kostpris 31. december		
<i>Cost 31 December</i>	<u>218.572.388</u>	<u>218.572.388</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar		
<i>Fair value adjustment 1 January</i>	349.989	349.989
Årets regulering til dagsværdi		
<i>Adjust of the year to fair value</i>	<u>8.302.623</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december		
<i>Fair value adjustment 31 December</i>	<u>8.652.612</u>	<u>349.989</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		
<i>Carrying amount, 31 December</i>	<u>227.225.000</u>	<u>218.922.377</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen, som er beliggende Oderstrasse 11-15 i Ludwigshafen, Tyskland, tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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.

A determination of the return from the property, located at Oderstrasse 11-15 in Ludwigshafen, Germany, is based on the expected rental income from fully leased properties less expected operating costs, administration costs, and maintenance costs. The subsequent value is adjusted for recognised vacant-period lease for a reasonable period of time and expected costs of improvements and large maintenance projects, etc., plus added deposits and prepaid lease payments.

Investeringsejendommens værdi er fastsat på baggrund af vurdering fra eksterne mæglers bedømmelse af ejendommen

The value of the property have been determined by a valuation from an external real estate broker.

Noter

Notes

All amounts in DKK.

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

Ejendommen består af 3 lejemål, en stor boksbutik udlejet til Bauhaus, samt to mindre boksbutikker udlejet til Roller GmbH & Co. samt MEDA Küchenfachmarkt GmbH & Co. Alle lejemål er med en uopsigelig lejekontrakt frem til 31. december 2025

The property consists of 3 leases, a large box shop rented to Bauhaus, as well as two smaller box shops rented to Roller GmbH & Co. and MEDA Küchenfachmarkt GmbH & Co. All leases have a non-cancellable lease until 31 December 2025.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Compared to the previous financial year, the methods of measurement remain unchanged.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er grunden værdiansat til 140 € pr. kvm og ved værdiansættelsen af lejekontrakterne er følgende afkastprocenter lagt til grund:

The determination of the market value (carrying value) is based the value of the land, 140 € pr. sqm and the determination of the market value of the rental contracts the following rates of return have been applied:

Afkastprocent, Bauhaus	
<i>Rate of return, Bauhaus</i>	5,75
Afkastprocent, Roller	
<i>Rate of return, Roller</i>	6,5
Afkastprocent, Meda	
<i>Rate of return, Meda</i>	7,5

Følsomhedsanalyse:

Sensitivity analysis:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Changes in the rates of return have a material effect on the measurement of investment properties. An increase in the rate of return could mean a decrease in market value. The market development may result in changed requirements to the return on real property.

2. Virksomhedskapital *Contributed capital*

Kommanditselskabets kapital udgør kr. 50.000.000 fordelt på 10 andele á kr. 5.000.000, hvoraf andel 1-5 er A-andele (kapitalklasse A), medens andel 6-10 er B-andele (kapitalklasse B).

The partnerships contributed capital is DKK 50.000.000 and is placed on 10 shares of DKK 5.000.000 of which part 1 - 5 is A-parts (Class A), while part 6 - 10 is b-parts (Class B).

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
3. Gæld til realkreditinstitutter		
<i>Mortgage loans</i>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt		
<i>Total mortgage loans</i>	114.730.000	119.200.000
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	-4.470.000	-4.470.000
	<u>110.260.000</u>	<u>114.730.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>92.380.000</u>	<u>96.850.000</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and security

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 115 mio.DKK., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 227 mio.DKK.

As collateral for mortgage loans, mio.DKK 115, security has been granted on land and buildings representing a carrying amount of mio.DKK 227 at 31 December 2020.