



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Horze Ejendomme A/S

Vallensbækvej 22A, 2605 Brøndby

**CVR-nr. 28 29 68 27**

*Company reg. no. 28 29 68 27*

## Årsrapport *Annual report*

**1. januar - 31. december 2020**

*1 January - 31 December 2020*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2021.  
*The annual report has been submitted and approved by the general meeting on the 16 March 2021.*

---

Heikki Johannes Gerlander  
Dirigent  
*Chairman of the meeting*



## Indholdsfortegnelse

### Contents

---

	<b>Side</b> <b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<b>Reports</b>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b>Management commentary</b>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company information</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Management commentary</i>	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
<b>Financial statements 1 January - 31 December 2020</b>	
Resultatopgørelse	9
<i>Income statement</i>	
Balance	10
<i>Statement of financial position</i>	
Egenkapitalopgørelse	12
<i>Statement of changes in equity</i>	
Noter	13
<i>Notes</i>	
Anvendt regnskabspraksis	15
<i>Accounting policies</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, IAS/IFRS English terminology has been used.
- Please note that decimal points remain unchanged from Danish version of the document. This means that DKK 146.940 corresponds to the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % corresponds to 23.5 %.



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

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Horze Ejendomme A/S.

Today, the board of directors and the managing director have presented the annual report of Horze Ejendomme A/S for the financial year 1 January - 31 December 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.

Brøndby, den 16. marts 2021

*Brøndby, 16 March 2021*

### **Direktion**

*Managing Director*

Heikki Johannes Gerlander

### **Bestyrelse**

*Board of directors*

Hanne Margrethe Smith Nielsen  
Formand  
*Chairman*

Rakel Magnhild Egeland-Monfort  
Næstformand  
*Vice Chairman*

Heikki Johannes Gerlander



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

---

**Til aktionærene i Horze Ejendomme A/S**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Horze Ejendomme A/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.

**To the shareholders of Horze Ejendomme A/S**

### **Opinion**

We have audited the financial statements of Horze Ejendomme A/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.

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 the internal control that we identify during our audit.

### **Statement on the management commentary**

Management is responsible for the management commentary.

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

København, den 16. marts 2021  
*Copenhagen, 16 March 2021*

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15 91 56 41  
*Company reg. no. 15 91 56 41*

Anders Ingemann Hansen  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne32726

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.





## Selskabsoplysninger Company information

---

<b>Selskabet</b> <i>The company</i>	Horze Ejendomme A/S Vallensbækvej 22A 2605 Brøndby  Hjemmeside:           www.horze.com <i>Web site</i>  CVR-nr.:               28 29 68 27 <i>Company reg. no.</i> Stiftet:               15. december 2004 <i>Established:           15 December 2004</i> Hjemsted:           Brøndby <i>Domicile:</i> Regnskabsår:       1. januar - 31. december <i>Financial year:       1 January - 31 December</i> 16. regnskabsår <i>16th financial year</i>
<b>Bestyrelse</b> <i>Board of directors</i>	Hanne Margrethe Smith Nielsen, Formand, <i>Chairman</i> Rakel Magnhild Egeland-Monfort, Næstformand, <i>Vice Chairman</i> Heikki Johannes Gerlander
<b>Direktion</b> <i>Managing Director</i>	Heikki Johannes Gerlander
<b>Revision</b> <i>Auditors</i>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
<b>Modervirksomhed</b> <i>Parent company</i>	Horze Holding GmbH



## Ledelsesberetning *Management commentary*

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Udbruddet af Coronavirus/Covid-19 har givet udfordringer og risici for selskabet i indeværende regnskabsår.

Virusudbruddet har medført usikkerhed såvel politisk/samfundsmæssigt som for selskabet. Virusudbruddet har alene påvirket indeværende års resultat i mindre omfang, og ledelsen vurderer, at dette ligeledes vil være tilfældet fremadrettet.

Selskabets nuværende og planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab forventes at være sikret i tilstrækkeligt omfang.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 467 t.kr. mod 446 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 353 t.kr. mod 153 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **The principal activities of the company**

Like previous years, the principal activities of the company are the rental of real estate.

### **Unusual circumstances**

The coronavirus/Covid-19 outbreak has provided challenges and risks for the company in the current financial year.

The virus outbreak has led to uncertainty both politically/socially and for the company. The virus outbreak has only affected the current year's results to a lesser extent, and management believes that this will also be the case going forward.

The company's current and planned activities do not give rise to any particular financial risks and the company's liquidity is expected to be adequately secured

### **Development in activities and financial matters**

The gross profit for the year totals DKK 467.000 against DKK 446.000 last year. Income from ordinary activities after tax totals DKK 353.000 against DKK 153.000 last year. Management considers the net profit for the year satisfactory.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income statement 1 January - 31 December

---

All amounts in DKK.

Note	2020	2019
<b>Bruttofortjeneste</b> <b>Gross profit</b>	<b>467.041</b>	<b>445.613</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation and impairment of property, land, and equipment</i>	-93.509	-93.509
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder <i>Other financial income from group enterprises</i>	82.312	81.109
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	290	213
1 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	-103.047	-280.522
<b>Resultat før skat</b> <b>Pre-tax net profit or loss</b>	<b>353.087</b>	<b>152.904</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on net profit or loss for the year</i>	0	0
<b>Årets resultat</b> <b>Net profit or loss for the year</b>	<b>353.087</b>	<b>152.904</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b> <b>Proposed appropriation of net profit:</b>		
Overføres til overført resultat <i>Transferred to retained earnings</i>	353.087	152.904
<b>Disponeret i alt</b> <b>Total allocations and transfers</b>	<b>353.087</b>	<b>152.904</b>



## Balance 31. december

### Statement of financial position at 31 December

---

All amounts in DKK.

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	2020	2019
Note	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Non-current assets</i>		
2 Grunde og bygninger <i>Property</i>	5.438.982	5.532.491
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Total property, plant, and equipment</i>	<u>5.438.982</u>	<u>5.532.491</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Total non-current assets</i>	<u><b>5.438.982</b></u>	<u><b>5.532.491</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>	3.222	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	<u>1.008.880</u>	<u>3.918.006</u>
Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>	<u>1.012.102</u>	<u>3.918.006</u>
Likvide beholdninger <i>Cash on hand and demand deposits</i>	<u>702.234</u>	<u>145.142</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Total current assets</i>	<u><b>1.714.336</b></u>	<u><b>4.063.148</b></u>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Total assets</i>	<u><b>7.153.318</b></u>	<u><b>9.595.639</b></u>



## Balance 31. december

### Statement of financial position at 31 December

---

All amounts in DKK.

Note	2020	2019
<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>		
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	18.400.000	18.400.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-11.411.999	-11.765.086
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Total equity</i>	<b>6.988.001</b>	<b>6.634.914</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Liabilities other than provisions</i>		
Kreditinstitutter i øvrigt <i>Other mortgage loans</i>	0	1.276.653
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total long term liabilities other than provisions</i>	0	1.276.653
Kortfristet del af langfristet gæld <i>Current portion of long term payables</i>	0	1.546.689
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	25.590	74.818
Anden gæld <i>Other payables</i>	139.727	62.565
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total short term liabilities other than provisions</i>	165.317	1.684.072
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Total liabilities other than provisions</i>	<b>165.317</b>	<b>2.960.725</b>
<b>Passiver i alt</b> <i>Total equity and liabilities</i>	<b>7.153.318</b>	<b>9.595.639</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Charges and security</i>		
<b>4 Eventualposter</b> <i>Contingencies</i>		



## Egenkapitalopgørelse

### Statement of changes in equity

---

All amounts in DKK.

	<b>Virksomhedskapital</b> <i>Contributed capital</i>	<b>Overført resultat</b> <i>Retained earnings</i>	<b>I alt</b> <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2019 <i>Equity 1 January 2019</i>	18.400.000	-11.917.990	6.482.010
Årets overførte overskud eller underskud <i>Retained earnings for the year</i>	<u>0</u>	<u>152.904</u>	<u>152.904</u>
Egenkapital 1. januar 2020 <i>Equity 1 January 2020</i>	18.400.000	-11.765.086	6.634.914
Årets overførte overskud eller underskud <i>Retained earnings for the year</i>	<u>0</u>	<u>353.087</u>	<u>353.087</u>
	<b><u>18.400.000</u></b>	<b><u>-11.411.999</u></b>	<b><u>6.988.001</u></b>



## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b> <i>Other financial costs</i>		
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	<u>103.047</u>	<u>280.522</u>
	<b><u>103.047</u></b>	<b><u>280.522</u></b>
<b>2. Grunde og bygninger</b> <i>Property</i>		
Kostpris 1. januar <i>Cost 1 January</i>	<u>9.647.042</u>	<u>9.647.042</u>
<b>Kostpris 31. december</b> <i>Cost 31 December</i>	<b><u>9.647.042</u></b>	<b><u>9.647.042</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar <i>Depreciation and writedown 1 January</i>	-4.114.551	-4.021.042
Årets afskrivninger <i>Amortisation and depreciation for the year</i>	<u>-93.509</u>	<u>-93.509</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b> <i>Depreciation and writedown 31 December</i>	<b><u>-4.208.060</u></b>	<b><u>-4.114.551</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount, 31 December</i>	<b><u>5.438.982</u></b>	<b><u>5.532.491</u></b>
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Charges and security</i>		

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

*The company has issued mortgages registered to the owners totalling DKK 600.000 as security for bank loans. The mortgages registered to the owners provide security on the above land and buildings as well as property, plant and equipment.*



## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

### 4. Eventualposter Contingencies

#### Eventualaktiver Contingent assets

Selskabet har skattemæssige underskud til fremførsel. Den maksimale skattemæssige værdi heraf andrager ca. 4,3 mio. kr. Beløbet er ikke indregnet i balancen, da der er væsentlig usikkerhed forbundet med måling af skatteaktivets nettorealiseringsværdi.

*The company has contingent assets in the form of tax losses carried forward. The maximum tax value hereof amounts to approx. DKK 4.3 million. The amount is not recognised in the balance sheet due to material uncertainty associated with measuring the net asset value of the tax asset.*

#### Sambeskatning Joint taxation

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Horze Danmark ApS, CVR-nr. 32879667 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

*With Horze Danmark ApS, company reg. no 32879667 as administration company, the company is subject to the Danish scheme of joint taxation and unlimitedly, jointly, and severally liable, along with the other jointly taxed companies, for the total corporation tax.*

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

*The company is unlimitedly, jointly, and severally liable, along with the other jointly taxed companies, for any obligations to withhold tax on interest, royalties, and dividends.*

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

*The total tax payable under the joint taxation scheme totals DKK 0.*

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

*Any subsequent adjustments of corporate taxes or withholding tax, etc., may result in changes in the company's liabilities.*





## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

Årsrapporten for Horze Ejendomme A/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.

#### **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.

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

The annual report for Horze Ejendomme A/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.

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

Income is recognised in the income statement concurrently with its realisation, including the recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Likewise, all costs are recognised in the income statement, including depreciations, amortisations, writedowns for impairment, provisions, and reversals due to changes in estimated amounts previously recognised in the income statement.

Assets are recognised in the statement of financial position when it seems probable that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be reliably measured.

Liabilities are recognised in the statement of financial position when it is seems probable that future economic benefits will flow out of the company and the value of the liability can be reliably measured.

Assets and liabilities are measured at cost at the initial recognition. Hereafter, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Upon recognition and measurement, allowances are made for such predictable losses and risks which may arise prior to the presentation of the annual report and concern matters that exist on the reporting date.



## Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

---

#### Resultatopgørelsen

##### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af eventuelle rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

##### **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.

##### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

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

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Income statement

##### **Gross profit**

Gross profit comprises the revenue less real estate costs and external costs.

The net turnover appearing from rental of real estate is recognised in the profit and loss account with the amounts relating to the financial year. The net turnover is recognised exclusive of VAT and taxes and with the deduction of any discounts granted in connection with the sale.

Other external costs comprise costs incurred for administration, etc.

##### **Staff costs**

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

##### **Depreciation, amortisation, and writedown for impairment**

Depreciation, amortisation, and writedown for impairment comprise depreciation, amortisation, and writedown for the year on tangible assets.

##### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

#### **Tax on net profit or loss for the year**

Tax for the year comprises the current income tax for the year and changes in deferred tax and is recognised in the income statement with the share attributable to the net profit or loss for the year and directly in equity with the share attributable to entries directly in equity.

The company is subject to Danish rules on compulsory joint taxation of Danish group enterprises.

The current Danish income tax is allocated among the jointly taxed companies proportional to their respective taxable income (full allocation with reimbursement of tax losses).

#### **Statement of financial position**

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

Property, plant, and equipment are measured at cost less accrued depreciation and writedown for impairment. Land is not subject to depreciation.

The depreciable amount is cost less any expected residual value after the end of the useful life of the asset. The amortisation period and the residual value are determined at the acquisition date and reassessed annually. If the residual value exceeds the carrying amount, the depreciation is discontinued.

If the amortisation period or the residual value is changed, the effect on amortisation will, in future, be recognised as a change in the accounting estimates.



## Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

---

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

#### Bygninger

*Buildings*

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

*Other fixtures and fittings, tools and equipment*

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

The cost comprises acquisition cost and costs directly associated with the acquisition until the time when the asset is ready for use.

The cost of a total asset is divided into separate components. These components are depreciated separately, the useful lives of each individual components differing, and the individual component representing a material part of the total cost.

Depreciation is done on a straight-line basis according to an assessment of the expected useful life and the residual value of the individual assets:

Brugstid <i>Useful life</i>	Restværdi <i>Residual value</i>
75 år/years	20 %
3-5 år/years	0-20 %

Minor assets with an expected useful life of less than 1 year are recognised as costs in the income statement in the year of acquisition.

Profit or loss derived from the disposal of property, land, and equipment is measured as the difference between the sales price less selling costs and the carrying amount at the date of disposal. Profit or loss is recognised in the income statement under depreciation.

#### Impairment loss relating to non-current assets

The carrying amount of tangible fixed assets are subject to annual impairment tests in order to disclose any indications of impairment beyond those expressed by amortisation and depreciation respectively.



## Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

---

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

If indications of impairment are disclosed, impairment tests are carried out for each individual asset or group of assets, respectively. Writedown for impairment is done to the recoverable amount if this value is lower than the carrying amount.

The recoverable amount is the higher value of value in use and selling price less expected selling cost. The value in use is calculated as the present value of the expected net cash flows from the use of the asset or the asset group and expected net cash flows from the sale of the asset or the asset group after the end of their useful life.

#### 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.

#### Cash on hand and demand deposits

Cash on hand and demand deposits comprise cash at bank.

#### Income tax and deferred tax

Current tax liabilities and current tax receivable are recognised in the statement of financial position as calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax of previous years' taxable income and for tax paid on account.

Joint taxation contributions payable and receivable are recognised in the statement of financial position as ”Income tax receivable” or ”Income tax payable”.



## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Horze Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kilde-skatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

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

According to the rules of joint taxation, Horze Ejendomme A/S is unlimitedly, jointly, and severally liable to pay the Danish tax authorities the total income tax, including withholding tax on interest, royalties, and dividends, arising from the jointly taxed group of companies.

Deferred tax is measured on the basis of temporary differences in assets and liabilities with a focus on the statement of financial position. Deferred tax is measured at net realisable value.

Adjustments take place in relation to deferred tax concerning elimination of unrealised intercompany gains and losses.

Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation prevailing in the respective countries on the reporting date when the deferred tax is expected to be released as current tax. Changes in deferred tax due to changed tax rates are recognised in the income statement, except for items included directly in the equity.

Deferred tax assets, including the tax value of tax losses allowed for carryforward, are recognised at the value at which they are expected to be realisable, either by settlement against tax of future earnings or by set-off in deferred tax liabilities within the same legal tax unit. Any deferred net tax assets are measured at net realisable value.

#### **Liabilities other than provisions**

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

# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Rakel Egeland-monfort

Bestyrelsesmedlem

Serial number: 9578-5999-4-1775821

IP: 213.52.xxx.xxx

2021-03-16 12:58:25Z



## Hanne M Smith Nielsen

Bestyrelsesformand

Serial number: 9578-5999-4-1773110

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-03-16 13:51:09Z



## Heikki Gerlander

Bestyrelsesmedlem

Serial number: 9578-5998-4-3285060

IP: 79.255.xxx.xxx

2021-03-17 11:30:59Z



## Heikki Gerlander

Direktør

Serial number: 9578-5998-4-3285060

IP: 79.255.xxx.xxx

2021-03-17 11:30:59Z



## Anders Ingemann Hansen

Statsautoriseret revisor

Serial number: CVR:15915641-RID:97239980

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-03-17 11:43:06Z



## Heikki Gerlander

Dirigent

Serial number: 9578-5998-4-3285060

IP: 93.195.xxx.xxx

2021-03-19 15:18:33Z



Penneo document key: D4Y85-6A1FK-6UVE1-6BUYB-P73H7-GAEUQ

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>