

---

# ***K/S Sedbury***

Ewaldsgade 7, DK-2200 København N

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2019**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2019*

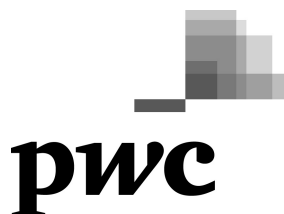
---

CVR-nr. 28 98 62 46

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29/05 2020

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 29/05 2020*

Henrik Lind  
Dirigent  
*Chairman of the General Meeting*



# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

#### ***Management's Statement and Auditor's Report***

Ledelsespåtegning 1  
*Management's Statement*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2  
*Independent Auditor's Report*

### **Selskabsoplysninger**

#### ***Company Information***

Selskabsoplysninger 8  
*Company Information*

Ledelsesberetning 9  
*Management's Review*

### **Årsregnskab**

#### ***Financial Statements***

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10  
*Income Statement 1 January - 31 December*

Balance 31. december 11  
*Balance Sheet 31 December*

Egenkapitalopgørelse 13  
*Statement of Changes in Equity*

Noter til årsregnskabet 14  
*Notes to the Financial Statements*

*Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.*

# Ledelsespåtegning

## *Management's Statement*

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for K/S Sedbury.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The Board of Directors has today considered and adopted the Annual Report of K/S Sedbury for the financial year 1 January - 31 December 2019.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2019 of the Company and of the results of the Company operations for 2019.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

København, den 29. maj 2020  
*København, 29 May 2020*

### **Bestyrelse** *Board of Directors*

Glenn Petersen  
formand  
*Chairman*

Jørgen Mejer Helwig Jensen

Harald Preben Carøe

Henrik Jørgensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

Til kommanditisterne i K/S Sedbury

### **Konklusion**

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.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sedbury for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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 limited partners of K/S Sedbury

### **Opinion**

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

We have audited the Financial Statements of K/S Sedbury for the financial year 1 January - 31 December 2019, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

### **Basis for opinion**

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these 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*

### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi henviser til note 1, hvor ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med kommanditselskabets finansieringsforhold. Ledelsen forventer, at den nuværende finansiering kan bibeholdes, og ledelsen aflægger årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henviser til note 2 og 3 i årsregnskabet, hvor ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling samt usædvanlige forhold, som knytter sig til kommanditselskabets investeringsejendom. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi skal svarer til modtaget købsoplæg. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering, og vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

### **Material Uncertainty Related to Going Concern**

We refer to note 1, where management explains the uncertainty associated with the limited partnership's financing situation. Management expects the current funding to be maintained and management presents the financial statements assuming continued operations. Our conclusion is not modified regarding this relationship.

### **Emphasis of Matter**

We refer to notes 2 and 3 in the financial statements, where management reports on uncertainty in recognition and measurement as well as unusual circumstances related to the limited partnership's investment property. At the end of the financial year, management has assessed that the recognized value must correspond to the purchase proposal received. We have not found a basis for making a different assessment and our conclusion has not been modified in this regard.

### **Statement on Management's Review**

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financials Statements Act.

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

### **Management's responsibilities for the Financial Statements**

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

### **Revisors ansvar for revisionen af regnskabet**

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

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

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

### **Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning** *Independent Auditor's Report*

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

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

Ringsted, den 29. maj 2020

*Ringsted, 29 May 2020*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Ferass Hamade

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

mne35441

# Selskabsoplysninger

## Company Information

**Selskabet**  
*The Company*

K/S Sedbury  
Ewaldsgade 7  
DK-2200 København N

CVR-nr.: 28 98 62 46

*CVR No:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

*Financial period: 1 January - 31 December*

Stiftet: 1. september 2005

*Incorporated: 1 September 2005*

Hjemstedskommune: København

*Municipality of reg. office: Copenhagen*

**Komplementar**  
*General Partner*

Sedbury Komplementar ApS  
c/o Nectar Management A/S  
Ewaldsgade 7  
DK-2200 København N

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Glenn Petersen, formand (*Chairman*)  
Jørgen Mejer Helwig Jensen  
Harald Preben Carøe  
Henrik Jørgensen

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
DK-4100 Ringsted

# **Ledelsesberetning**

## ***Management's Review***

### **Væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på DKK 23.869.517, heraf værdireguleringer på DKK -24.922.091, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på DKK 28.276.758.

### **Key activities**

The Limited Partnerships main activity is to own and let out property.

### **Development in the year**

The income statement of the Company for 2019 shows a loss of DKK 23,869,517, of which value adjustments amount to DKK -24,922,091, and at 31 December 2019 the balance sheet of the Company shows negative equity of DKK 28,276,758.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### *Income Statement 1 January - 31 December*

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		<b>2.792.279</b>	<b>3.583.323</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of investment assets</i>	5	-24.922.091	25.792
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		<b>-22.129.812</b>	<b>3.609.115</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	6	76	2.037
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	7	-1.739.781	-2.406.084
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-23.869.517</b>	<b>1.205.068</b>

## Resultatdisponering

### *Distribution of profit*

#### Forslag til resultatdisponering

##### *Proposed distribution of profit*

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-23.869.517	1.205.068
		<b>-23.869.517</b>	<b>1.205.068</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		10.953.000	33.887.427
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.953.000</b>	<b>33.887.427</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	8	<b>10.953.000</b>	<b>33.887.427</b>
<i>Fixed assets</i>			
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		79.944	586.720
<b>Tilgodehavender</b>		<b>79.944</b>	<b>586.720</b>
<i>Receivables</i>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>463.324</b>	<b>784.296</b>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>543.268</b>	<b>1.371.016</b>
<i>Current assets</i>			
<b>Aktiver</b>		<b>11.496.268</b>	<b>35.258.443</b>
<i>Assets</i>			

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Kommanditaktiekapital <i>Share capital</i>		36.500.000	36.500.000
Ikke indbetalt selskabskapital <i>Unpaid share capital</i>		-9.329.104	-10.034.112
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-55.447.654	-31.578.139
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>		<b>-28.276.758</b>	<b>-5.112.251</b>
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		37.511.105	37.243.952
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	9	<b>37.511.105</b>	<b>37.243.952</b>
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	9	1.909.783	2.412.000
Anden gæld <i>Other payables</i>		352.138	714.742
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>2.261.921</b>	<b>3.126.742</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>39.773.026</b>	<b>40.370.694</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>11.496.268</b>	<b>35.258.443</b>
Going concern <i>Going concern</i>	1		
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Uncertainty relating to recognition and measurement</i>	2		
Usædvanlige forhold <i>Property valuation</i>	3		
Forventninger til fremtiden og begivenheder efter balancedagen <i>Expectations for the future and events after the balance sheet date</i>	4		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	10		

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Changes in Equity

	Kommanditaktie kapital <i>Share capital</i>	Ikke indbetalt selskabskapital <i>Unpaid share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	36.500.000	-10.034.112	-31.578.137	-5.112.249
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital <i>Payment of unpaid share capital</i>	0	705.008	0	705.008
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	-23.869.517	-23.869.517
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>36.500.000</b>	<b>-9.329.104</b>	<b>-55.447.654</b>	<b>-28.276.758</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Going concern

#### *Going concern*

Der er forøget usikkerhed omkring lejers fremadrettede finansielle situation. Lejers finansielle situation medfører, at der er usikkerhed omkring lejers fremtidige evne til at overholde sine forpligtelser i henhold til lejeaftalen. Udover de fremtidige nettlejeindtægter kan usikkerheden omkring lejers finansielle situation også have afsmittende effekt på fremtiden.

*There is increased uncertainty about the tenant's future financial situation. The tenant's financial situation causes uncertainty about the tenant's future ability to meet its obligations under the lease. In addition to future net rental income, the uncertainty about the tenant's financial situation can also have an impact on the future.*

Kommanditselskabets 1. prioritetslångiver har tidligere gjort gældende, at kommanditselskabets ejendom var overbelånt. I forbindelse hermed blev der indgået aftale med långiver om, at der løbende deponeres en andel af lejeindtægterne hos långiver. Ledelsen forhandler løbende med 1. prioritetslångiver omkring den fortsatte finansiering, og forventer på baggrund heraf, at långiver ikke planlægger at gøre yderligere misligholdelse gældende, hvis kommanditselskabets ejendom fortsat er overbelånt. Ledelsen aflægger som følge heraf årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

*The first priority lender of the limited liability company has previously claimed that the limited liability company property was overpaid. In connection with this, an agreement was made with the lender that the deposit is ongoing a share of the rental income of the lender. Management regularly negotiates with the 1st priority lender around the continued funding, and, in light of this, expect the lender not to plan further breach of contract if the property of the limited liability company remains over-mortgaged. Management consequently presents the financial statements on condition that they continue to operate.*

### 2 Usikkerhed ved indregning og måling

#### *Uncertainty relating to recognition and measurement*

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

*During the preparation of the Annual Report, Management makes a number of accounting estimates to value and factor in the Company's assets and liabilities. The development of the financial markets and the real estate markets reflects a stabilization; generally the real estate market moves towards a more positive trend. However, the development also reflects great diversity and unpredictability which implies that the uncertainty related to valuation of the Company's assets and liabilities continues, such as and in particular the Company's investment properties.*



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 3 Usædvanlige forhold

#### *Property valuation*

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af modtaget købsoplæg vedrørende ejendommen. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau. Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien. Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms og finansmarkederne. Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

*The assessment of the fair value of the property has been made on the basis of received purchase proposals regarding the property. Management believes that the fair value of the property is determined by the prevailing market level, and no external experts have been involved in measuring the fair value. Changes in the assumptions, which are primarily based on the valuation of the property, will have a direct impact on the valuation of the property. The company's activity has a number of risk factors, the most important of which are the estimation of the property's fair value and financial risks, which are generally affected by the uncertainty that exists in the property and financial markets. Market conditions over a number of years, it is expected that the actual operation in one or more respects will proceed differently in both a positive and a negative direction than assumed in connection with the measurement of the property's fair value.*

### 4 Forventninger til fremtiden og begivenheder efter balancedagen

#### *Expectations for the future and events after the balance sheet date*

Selskabets forventninger til fremtiden bliver påvirket som følge af Covid-19 udbruddet og de tiltagsomregeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet, jf. også omtalen af begivenheder efter balancedagen nedenfor. Selskabets ledelse har forsøgt at vurdere effekten af Covid-19 på selskabets forventede omsætning og resultat, men det er endnu for tidligt at udtale sig om, hvor store konsekvenserne bliver. Ledelsen ser sig derfor ikke i stand til pålideligt at oplyse om forventningerne til fremtiden, jf. ÅRL § 12.

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

*The company's expectations for the future are affected by the Covid-19 outbreak and the measures taken by governments in most of the world to mitigate the effects of the outbreak, cf. also the discussion of events after the balance sheet date below. Covid-19 on the company's expected turnover and profit, but it is still too early to say how big the consequences will be. Therefore, management does not consider itself able to reliably disclose the expectations for the future, cf. FSTA § 12.*

*The consequences of Covid-19, in which many governments around the world have decided to "close the countries down" will have a major impact on the world economy. Management considers the consequences of Covid-19 as an event that occurred after the balance sheet date (December 31, 2019) and therefore constitutes a non-regulating event for the company.*

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2019 DKK	2018 DKK
<b>5 Værdiregulering af investeringsaktiver</b> <i>Value adjustments of investment assets</i>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer <i>Value adjustments of investment properties due to operational improvements</i>	-28.652.691	0
Værdireguleringer af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>	5.718.265	-488.736
Valutakursregulering af gæld <i>Foreign exchange adjustment of debt</i>	-1.987.665	514.528
	<b>-24.922.091</b>	<b>25.792</b>
<b>6 Finansielle indtægter</b> <i>Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	76	2.037
	<b>76</b>	<b>2.037</b>
<b>7 Finansielle omkostninger</b> <i>Financial expenses</i>		
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	2.154.067	2.383.286
Valutakurstab <i>Exchange loss</i>	-414.286	22.798
	<b>1.739.781</b>	<b>2.406.084</b>
<b>8 Aktiver der måles til dagsværdi</b> <i>Assets measured at fair value</i>		
		Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>		78.544.385
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>		78.544.385

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

*Assets measured at fair value (continued)*

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i>
	<u>Investment proper- ties DKK</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	-44.656.958
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	-22.934.427
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>-67.591.385</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b><u>10.953.000</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

Investeringsejendommen er værdiansat på baggrund af oplæg til en købsaftale, hvorfor der ikke er usikkerhed ved

indregning og måling.

*The investment property is valued on the basis of proposals for a purchase agreement, so there is no uncertainty in recognition and measurement.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

#### Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

*Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.*

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*The debt falls due for payment as specified below:*

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
<i>Credit institutions</i>		
Efter 5 år	27.426.829	26.320.977
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	10.084.276	10.922.975
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	37.511.105	37.243.952
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	1.909.783	2.412.000
<i>Within 1 year</i>		
	<b>39.420.888</b>	<b>39.655.952</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 10 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for K/S Sedbury for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger.

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

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

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden års-

The Annual Report of K/S Sedbury for 2019 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2019 are presented in DKK.

#### Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses.

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

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

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Recognition and measurement take into account predictable losses and risks occurring before the

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

rapporten aflægges, og som be- eller afkræfter 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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

presentation of the Annual Report which confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date.

#### Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

## Income Statement

### General

Rental income and expenses have been accrued to cover the period up to the end of the financial year.

### Other external expenses

Other external expenses comprise costs relating to administration of the property.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer af gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

## Balancen

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende drifts-afkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at

#### Gross profit/loss after value adjustments

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of revenue and other external expenses.

#### Financial income and expenses

Financial income and expenses comprise interest income and expenses, financial expenses, realized and unrealized gains and losses arising from debt and transactions in foreign currencies and amortization of financial assets and liabilities.

#### Tax

The Company is not an individual taxpayer, and therefore tax on the Company's operating profit is not included in the financial statements.

## Balance Sheet

#### Investment properties

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

Investment properties are measured at fair value equal to the market value of the properties.

Changes in fair value are recognised in the income statement.

Properties under construction are measured at cost.

In Management's opinion the classification of the properties as investment properties did not cause any difficulties.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material. The assumptions applied are disclosed in the notes.

The fair value of certain investment properties has been determined at 31 December 2019 for each property by using a return-based model under which the expected future cash flows for the coming year



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

combined with a rate of return form the basis of the fair value of the property. The calculations are based on property budgets for the coming years. The budget takes into account developments in rentals, vacancies, operating expenses, maintenance and administration, etc. The budgeted cash flow is divided by the estimated rate of return to arrive at the fair value of the property.

#### Impairment of fixed assets

The carrying amounts of intangible assets and property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

#### Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

#### Financial debts

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.