
Netzaberg ApS

c/o Citco (Denmark) ApS, Holbergsgade 14, 2 tv,
DK-1057 København K

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2019

Annual Report for 1 January - 31 December 2019

CVR-nr. 29 21 83 82

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 1 /9 2020

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 1 /9 2020*

Ole Sørensen
Dirigent
*Chairman of the General
Meeting*



pwc

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

Ledelsesberetning

Management's Review

Selskabsoplysninger 7
Company Information

Hoved- og nøgletal 8
Financial Highlights

Ledelsesberetning 10
Management's Review

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 12
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 13
Balance Sheet 31 December

Egenkapitalopgørelse 15
Statement of Changes in Equity

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 16
Cash Flow Statement 1 January - 31 December

Noter til årsregnskabet 17
Notes to the Financial Statements

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Netzaberg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. september 2020
København, 1 September 2020

Direktion
Executive Board

Ole Meier Sørensen

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Netzaberg ApS for the financial year 1 January - 31 December 2019.

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

In my 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 and cash flows for 2019.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i Netzaberg ApS

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Netzaberg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for kon-

To the Shareholder of Netzaberg ApS

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 and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2019 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Netzaberg ApS for the financial year 1 January - 31 December 2019, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, cash flow statement 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

klusion 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.

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.

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.

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 tilsidestættelse 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 kon-

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.
- 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

trol.

- 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 længe kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent Auditor's Report*

Herning, den 1. september 2020

Herning, 1 September 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Hans Jørgen Andersen

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne30211

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

Netzaberg ApS
c/o Citco (Denmark) ApS
Holbergsgade 14, 2 tv
DK-1057 København K

CVR-nr.: 29 21 83 82
CVR No:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December
Hjemstedskommune: København
Municipality of reg. office: Copenhagen

Direktion
Executive Board

Ole Meier Sørensen

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
DK-7400 Herning

Hoved- og nøgletal

Financial Highlights

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

Seen over a five-year period, the development of the Company is described by the following financial highlights:

	2019	2018	2017	2016	2015
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Hovedtal					
Key figures					
Resultat					
Profit/loss					
Nettoomsætning	16.532	16.532	16.530	16.531	16.532
<i>Revenue</i>					
Resultat af ordinær primær drift	9.595	10.723	10.353	10.062	10.717
<i>Operating profit/loss</i>					
Resultat før finansielle poster	9.595	10.723	10.353	10.062	10.717
<i>Profit/loss before financial income and expenses</i>					
Resultat af finansielle poster	-9.595	-10.723	-10.353	-10.062	-10.717
<i>Net financials</i>					
Balance					
Balance sheet					
Balancesum	184.458	188.706	191.003	194.794	199.290
<i>Balance sheet total</i>					
Egenkapital	4.823	4.823	4.823	4.823	4.823
<i>Equity</i>					
Pengestrømme					
Cash flows					
Pengestrømme fra:					
<i>Cash flows from:</i>					
- driftsaktivitet	3.629	4.975	4.007	3.306	3.970
<i>- operating activities</i>					
- finansieringsaktivitet	-4.065	-3.572	-3.930	-4.223	-3.568
<i>- financing activities</i>					
Årets forskydning i likvider	-436	1.403	77	-917	402
<i>Change in cash and cash equivalents for the year</i>					

Hoved- og nøgletal

Financial Highlights

	2019	2018	2017	2016	2015
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Nøgletal i %					
Ratios					
Bruttomargin <i>Gross margin</i>	81,4%	88,2%	86,0%	84,2%	88,2%
Overskudsgrad <i>Profit margin</i>	58,0%	64,9%	62,6%	60,9%	64,8%
Afkastningsgrad <i>Return on assets</i>	5,2%	5,7%	5,4%	5,2%	5,4%
Soliditetsgrad <i>Solvency ratio</i>	2,6%	2,6%	2,5%	2,5%	2,4%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

The ratios have been prepared in accordance with the recommendations and guidelines issued by the Danish Society of Financial Analysts. For definitions, see under accounting policies.

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve ejendomme, og derefter projektudvikle de pågældende ejendomme samt drive udlejningsvirksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på EUR 0, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på EUR 4.823.

Resultatet anses som værende tilfredsstillende og har indfriet forventningerne til regnskabsåret.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

For 2019 forventer selskabet et resultat før skat på TEUR 0.

Forskning og udvikling

Selskabet beskæftiger sig ikke med forsknings- eller udviklingsvirksomhed.

Eksternt miljø

Selskabet påvirker ikke det eksterne miljø i væsentligt omfang. Ledelsen er generelt opmærksom på foranstaltninger, som kan skåne miljøet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Key activities

The Company's main activity is to acquire properties and subsequently develop the properties in question and to carry on rental activity.

Development in the year

The income statement of the Company for 2019 shows a profit of EUR 0, and at 31 December 2019 the balance sheet of the Company shows equity of EUR 4,823.

The result are considered satisfactory and have met expectations for the year.

Targets and expectations for the year ahead

For 2019, the company expects to realise a profit before tax on TEUR 0.

Research and development

The company does not engage in any research or development activities.

External environment

The company's activities do not impact the external environment to any material extent. Management is generally aware of measures which may protect the environment.

Uncertainty relating to recognition and measurement

Recognition and measurement in the Annual Report have not been subject to any uncertainty.

Ledelsesberetning

Management's Review

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Se note 1

Unusual events

The financial position at 31 December 2019 of the Company and the results of the activities and cash flows of the Company for the financial year for 2019 have not been affected by any unusual events.

Subsequent events

Se note 1

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2019 EUR 1.000	2018 EUR 1.000
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		16.532	16.532
Driftsomkostninger <i>Operating expenses</i>		-2.162	-1.683
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-917	-268
Bruttoresultat <i>Gross profit</i>		13.453	14.581
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of property, plant and equipment</i>		-3.858	-3.858
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		9.595	10.723
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	2	-9.595	-10.723
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		0	0
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		0	0
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		0	0

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering
Proposed distribution of profit

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2019 EUR 1.000	2018 EUR 1.000
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>		176.364	180.204
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>		18	36
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	3	176.382	180.240
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		176.382	180.240
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		661	621
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	4	134	128
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		795	749
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		7.281	7.717
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		8.076	8.466
Aktiver <i>Assets</i>		184.458	188.706

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2019 EUR 1.000	2018 EUR 1.000
Selskabskapital <i>Share capital</i>		34	34
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		4.789	4.789
Egenkapital Equity		4.823	4.823
Ansvarlig lånekapital <i>Subordinate loan capital</i>		22.569	16.591
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		139.589	0
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	5	162.158	16.591
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	5	9.540	159.172
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		276	294
Anden gæld <i>Other payables</i>		6.307	6.472
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>	6	1.354	1.354
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		17.477	167.292
Gældsforpligtelser Debt		179.635	183.883
Passiver Liabilities and equity		184.458	188.706
Begivenheder efter balancedagen <i>Subsequent events</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	9		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	10		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	11		

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	EUR 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	34	4.789	4.823
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	0
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	34	4.789	4.823

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Cash Flow Statement 1 January - 31 December

	Note	2019 EUR 1.000	2018 EUR 1.000
Reguleringer <i>Adjustments</i>	7	13.453	14.580
Ændring i driftskapital <i>Change in working capital</i>	8	-230	1.118
Pengestrømme fra drift før finansielle poster <i>Cash flows from operating activities before financial income and expenses</i>		13.223	15.698
Renteudbetalinger og lignende <i>Financial expenses</i>		-9.594	-10.723
Pengestrømme fra driftsaktivitet <i>Cash flows from operating activities</i>		3.629	4.975
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter <i>Repayment of loans from credit institutions</i>		-10.043	-3.756
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt <i>Raising of other long-term debt</i>		5.978	184
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet <i>Cash flows from financing activities</i>		-4.065	-3.572
Ændring i likvider <i>Change in cash and cash equivalents</i>		-436	1.403
Likvider 1. januar <i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>		7.717	6.314
Likvider 31. december <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>		7.281	7.717
Likvider specificeres således: <i>Cash and cash equivalents are specified as follows:</i>			
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		7.281	7.717
Likvider 31. december <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>		7.281	7.717

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Begivenheder efter balancedagen

Subsequent events

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.

Det forventes for nuværende ikke at koncernen bliver væsentligt påvirket af Covid-19.

The implications of COVID-19 with many governments across the world deciding to "close down their countries" will have great impact on the global economy. Management considers the implications of COVID-19 a subsequent event occurred after the balance sheet date (31 December 2019), which is therefore a non-adjusting event to the Company.

Covid-19 is not expected to have a significant impact on the group at present.

2 Finansielle omkostninger

Financial expenses

	2019	2018
	EUR 1.000	EUR 1.000
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	5.977	185
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	3.618	10.538
	9.595	10.723

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

3 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

	Grunde og byg- ninger <i>Land and buildings</i>	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>
	EUR 1.000	EUR 1.000
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	221.625	124
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	221.625	124
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i>	41.421	88
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	3.840	18
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>	45.261	106
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	176.364	18
Afskrives over <i>Depreciated over</i>	50 år 50 years	7 år 7 years
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris <i>Interest expenses recognised as part of cost</i>	3.549	0

4 Periodeafgrænsningsposter

Prepayments

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger.
Prepayments consist of prepaid expenses.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 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
	EUR 1.000	EUR 1.000
Ansvarlig lånekapital		
<i>Subordinate loan capital</i>		
Efter 5 år	22.569	16.591
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	22.569	16.591
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	22.569	16.591
Kreditinstitutter		
<i>Credit institutions</i>		
Efter 5 år	101.429	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	38.160	0
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	139.589	0
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	9.540	159.172
<i>Within 1 year</i>		
	149.129	159.172

Den ansvarlige lånekapital renteberegnes baseret på resultatandele af driften i selskabet. Renten beregnes som overskudsandelen af specifikke ejendomme samt en procentuel andel af indirekte indtægter og omkostninger. Renten tilskrives den ansvarlige lånekapital og renten kan udbetales løbende.

Den ansvarlige lånekapital indeholder særlige indfrielsesbestemmelser, herunder deltagelse i eventuelle provenuer fra salg af aktiver eller indfrielse af forpligtelser. Aftaler kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et år, dog tidligst pr. 31. december 2022.

Lånene træder tilbage i forhold til lån ydet af kreditinstitutter på TEUR 149.129 samt øvrige kreditorer.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Long-term debt (continued)

	2019	2018
	EUR 1.000	EUR 1.000
<p><i>Interest is calculated on the subordinated loan capital based on the share of the operating profit of the Company. Interest is calculated as the profit share of specific properties and a percentage share of indirect income and expenses. Interest is added to the subordinated loan capital and interest may be paid on a current basis.</i></p>		

The subordinated loan capital is subject to special repayment provisions, including participation in any proceeds from the sale of assets or repayment of liabilities. Agreements may be terminated at six months notice for expiry at the end of a year, however, at the earliest at 31 December 2022.

The loans are subordinated to loans granted by credit institutions of EUR 149,129k and other creditors.

6 Periodeafgrænsningsposter

Deferred income

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalt huslejeindtægt.
Deferred income consists of prepaid rent.

7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Cash flow statement - adjustments

	2019	2018
	EUR 1.000	EUR 1.000
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	9.595	10.723
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg <i>Depreciation, amortisation and impairment losses, including losses and gains on sales</i>	3.858	3.857
	13.453	14.580

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2019	2018
	EUR 1.000	EUR 1.000
8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
<i>Cash flow statement - change in working capital</i>		
Ændring i tilgodehavender	-46	-158
<i>Change in receivables</i>		
Ændring i leverandører m.v.	-184	1.276
<i>Change in trade payables, etc</i>		
	-230	1.118

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Pant og sikkerhedsstillelse

Charges and security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitut:
The following assets have been placed as security with bankers

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	176.364	180.204
<i>Land and buildings with a carrying amount of</i>		

10 Nærtstående parter

Related parties

Grundlag

Basis

Bestemmende indflydelse

Controlling interest

Netzaberg Holding GmbH, Tyskland

Hovedaktionær
Main shareholder

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

11 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for Netzaberg ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i EUR.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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.

The Annual Report of Netzaberg ApS for 2019 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized enterprises of reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2019 are presented in EUR.

Recognition and measurement

The Financial Statements have been prepared under the historical cost method.

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 and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

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

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.

Fixed assets acquired in foreign currencies are measured at the transaction date rates.

Income Statement

Revenue

Revenue from the sale of goods is recognised when the risks and rewards relating to the goods sold have been transferred to the purchaser, the revenue can be measured reliably and it is probable that the economic benefits relating to the sale will flow to the Company.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Services are recognised at the rate of completion of the service to which the contract relates by using the percentage-of-completion method, which means that revenue equals the selling price of the service completed for the year. This method is applied when total revenues and expenses in respect of the service and the stage of completion at the balance sheet date can be measured reliably, and it is probable that the economic benefits, including payments, will flow to the Company. The stage of completion is determined on the basis of the ratio between the expenses incurred and the total expected expenses of the service.

Operating expenses

Operating expenses comprise the raw materials and consumables consumed to achieve revenue for the year.

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for Management and the administration of the Company.

Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise amortisation, depreciation and impairment of property, plant and equipment.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Udlejningsejendomme	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and changes in deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

Balance Sheet

Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and less any accumulated impairment losses.

Cost comprises the cost of acquisition and expenses directly related to the acquisition up until the time when the asset is ready for use.

Depreciation based on cost reduced by any residual value is calculated on a straight-line basis over the expected useful lives of the assets, which are:

Production buildings	50 years
Other fixtures and fittings, tools and equipment	7 years

Depreciation period and residual value are reassessed annually.

Impairment of fixed assets

The carrying amounts of 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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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 renteomkostning over låneperioden.

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

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.

Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Deferred income

Deferred income comprises payments received in respect of income in subsequent years.

Cash Flow Statement

The cash flow statement shows the Company's cash flows for the year broken down by operating, investing and financing activities, changes for the year in cash and cash equivalents as well as the Company's cash and cash equivalents at the beginning and end of the year.

Cash flows from operating activities

Cash flows from operating activities are calculated as the net profit/loss for the year adjusted for changes in working capital and non-cash operating items such as depreciation, amortisation and impairment losses, and provisions. Working capital comprises current assets less short-term debt excluding items included in cash and cash equivalents.

Cash flows from investing activities

Cash flows from investing activities comprise cash flows from acquisitions and disposals of intangible assets, property, plant and equipment as well as fixed asset investments.

Cash flows from financing activities

Cash flows from financing activities comprise cash flows from the raising and repayment of long-term debt as well as payments to and from shareholders.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin

Gross margin

Overskudsgrad

Profit margin

Afkastningsgrad

Return on assets

Soliditetsgrad

Solvency ratio

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise "Cash at bank and in hand".

The cash flow statement cannot be immediately derived from the published financial records.

Financial Highlights

Explanation of financial ratios

$$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\frac{\text{Gross profit} \times 100}{\text{Revenue}}$$

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\frac{\text{Profit before financials} \times 100}{\text{Revenue}}$$

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

$$\frac{\text{Profit before financials} \times 100}{\text{Total assets}}$$

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

$$\frac{\text{Equity at year end} \times 100}{\text{Total assets at year end}}$$