

---

# ***K/S Rochford, UK***

Ewaldsgade 7, DK-2200 København N

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2020**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2020*

---

CVR-nr. 29 40 20 19

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 03/07 2021

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 03/07 2021*

Stig Bergendorff  
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*

### **Selskabsoplysninger**

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

Selskabsoplysninger 5  
*Company Information*

Ledelsesberetning 6  
*Management's Review*

### **Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7  
*Income Statement 1 January - 31 December*

Balance 31. december 8  
*Balance Sheet 31 December*

Egenkapitalopgørelse 10  
*Statement of Changes in Equity*

Noter til årsregnskabet 11  
*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 2020 for K/S Rochford, UK.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. juli 2021  
*Copenhagen, 3 July 2021*

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

Stig Bergendorff  
formand  
*Chairman*

Danny Isager

Lars Søndergård

The Board of Directors has today considered and adopted the Annual Report of K/S Rochford, UK for the financial year 1 January - 31 December 2020.

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 2020 of the Company and of the results of the Company operations for 2020.

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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

Til kommanditisterne i K/S Rochford

### **Manglende konklusion**

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Vi er blevet valgt til at revidere årsregnskabet for K/S Rochford, UK for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### **Grundlag for manglende konklusion**

Selskabets ejendomsinvestering som lå i UK er afhændet i løbet af året, og er derved afgangsført.

Vi har ikke kunnet opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for restgæld og påløbne renter relateret til kreditinstitutter pr. 31. december 2020. Idet vi ikke har haft adgang til disse finansielle oplysninger, har vi ikke været i stand til at afgøre, om eventuelle ændringer af indregnede beløb er nødvendige, hvorfor der tages forbehold for den indregnede gæld til kreditinstitutter pr. 31. december 2020 samt årets renteudgifter. Det er ledelsens vurdering, at indregnet gæld og renter er korrekt. Dette har vi ikke været i stand til at efterprøve.

To the limited partners of K/S Rochford

### **Disclaimer of Opinion**

We do not express an opinion on the Financial Statements. Because of the significance of the matter described in the Basis for disclaimer of opinion paragraph, we have not been able to obtain sufficient appropriate audit evidence to provide a basis for an opinion on the Financial Statements.

We were engaged to audit the Financial Statements of K/S Rochford, UK for the financial year 1 January - 31 December 2020, 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 Disclaimer of Opinion**

The company's real estate investment, which was located in the UK, was divested during the year, and has thus been discontinued.

We have not been able to obtain sufficient and suitable audit evidence for outstanding debt and accrued interest related to credit institutions per. December 31, 2020. As we have not had access to this financial information, we have not been able to determine whether any changes in recognized amounts are necessary, for which reason reservations are made for the recognized debt to credit institutions per. 31 December 2020 and interest expenses for the year. It is management's assessment that recognized debt and interest are correct. We have not been able to verify this.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

Ledelsen aflægger ikke regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Af note 1 om going concern fremgår, at ledelsen forventer at kreditor lider tab. Ledelsen har ikke udarbejdet likviditetsbudget eller sandsynliggjort, at selskabet tilføres kapital fra ejere eller andre. Af disse årsager tages der forbehold for going concern.

Som følge af disse forhold har vi ikke været i stand til at fastlægge, om eventuelle justering kan anses for nødvendige, samt den mulige effekt heraf på resultatopgørelsen, balancen og egenkapitalopgørelsen.

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

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvor det fremgår, at regnskabet ikke aflægges under forudsætning om fortsat drift, og at indregning, måling og præsentation sker under hensyntagen hertil. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Som det fremgår af den manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om regnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om 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 bevisgelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvar-

Management does not present the accounts on the assumption of continued operations. Note 1 on going concern states that management expects the creditor suffers loss. Management has not prepared a liquidity budget or made it probable that the company will receive capital from owners or others. For these reasons, reservations are made for going concern.

As a result of these circumstances, we have not been able to determine whether any adjustment can be considered necessary, as well as the possible effect thereof on the income statement, the balance sheet and the equity statement.

### **Emphasis of Matter**

We draw attention to note 1 in the accounts, from which it appears that the accounts are not presented under condition of continued operation and that recognition, measurement and presentation is done taking into account for this. Our conclusion is not modified concerning this matter.

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

As the disclaimer of opinion shows, we have been unable to obtain sufficient appropriate audit evidence on which to base our opinion on the financial statements. Accordingly, we do not submit a statement on 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, Manage-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

lig 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.

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

Vores ansvar er at udføre en revision af regnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om 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.

Ringsted, den 3. juli 2021

*Ringsted, 3 July 2021*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Bo Winther

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

mne26864

ment 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.

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

Our responsibility is to conduct our audit of the Financial Statements in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements applicable in Denmark and to provide an auditor's report. Because of the matter described in the Basis for disclaimer of opinion section, we have not, however, been able to obtain sufficient appropriate audit evidence to provide a basis for an audit opinion on the Financial Statements.

We are independent of the Company in accordance with the international ethical requirements for accountants (IESBA's Code of Ethics for Professional Accountants) and additional requirements applicable in Denmark. Furthermore, we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements.

# Selskabsoplysninger

## Company Information

**Selskabet**  
*The Company*

K/S Rochford, UK  
Ewaldsgade 7  
DK-2200 København N

CVR-nr.: 29 40 20 19  
CVR No:  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
*Financial period: 1 January - 31 December*  
Stiftet: 16. februar 2006  
*Incorporated: 16 February 2006*  
Hjemstedskommune: København  
*Municipality of reg. office: Copenhagen*

**Komplementar**  
*General Partner*

ApS Komplementarselskabet Rochford, UK  
c/o Nectar Management A/S  
Ewaldsgade 7  
DK-2200 København N

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Stig Bergendorff, formand (*Chairman*)  
Danny Isager  
Lars Søndergård

**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**

Resultatet for året 2020 er ikke tilfredsstillende. Selskabets 1. prioritet "Santander" tog ejendommen i "Receiver Ship" idet selskabet ikke har kunnet opfylde deres krav jf. lånedokument.

Lejer var endvidere gået i rekonstruktion og selskabet modtager således ikke længere lejeindtægt.

Ejendommen er solgt på tvangsauktion i 2020.

For året 2021 forventes i negativt resultat.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Key activities**

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

### **Development in the year**

The result for 2020 is not satisfactory. The Company's 1st mortgage lender Santander took the property into receivership as the Company has been unable to fulfil its obligations in compliance with the loan agreement.

Further, the tenant was under restructuring, and thus the Company no longer receives rental.

The property was sold at an auction in 2020.

For the year 2021 a negative result is expected.

### **Subsequent events**

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttotab før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		<b>-878.416</b>	<b>-115.304</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of investment assets</i>	3	1.177.284	-29.553.053
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		<b>298.868</b>	<b>-29.668.357</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		5.509	0
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-1.317.968	-1.926.871
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-1.013.591</b>	<b>-31.595.228</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-1.013.591	-31.595.228
	<b>-1.013.591</b>	<b>-31.595.228</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		0	1.314.360
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>0</b>	<b>1.314.360</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>1.314.360</b>
<i>Fixed assets</i>			
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		373.937	10.734
<b>Tilgodehavender</b>		<b>373.937</b>	<b>10.734</b>
<i>Receivables</i>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>24.965</b>	<b>135.627</b>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>398.902</b>	<b>146.361</b>
<i>Current assets</i>			
<b>Aktiver</b>		<b>398.902</b>	<b>1.460.721</b>
<i>Assets</i>			

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Kommandit-aktiekapital <i>Share capital</i>		21.479.500	21.479.500
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-49.912.746	-48.954.155
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>		<b>-28.433.246</b>	<b>-27.474.655</b>
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		22.005.837	23.678.427
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse <i>Payables to owners and Management</i>		680.534	680.534
Anden gæld <i>Other payables</i>		6.145.777	4.576.415
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>28.832.148</b>	<b>28.935.376</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>28.832.148</b>	<b>28.935.376</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>398.902</b>	<b>1.460.721</b>
Going concern <i>Going concern</i>	1		
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Uncertainty relating to recognition and measurement</i>	2		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	5		

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Changes in Equity

	Kommandit- aktiekapital <i>Share capital</i> DKK	Overført resultat <i>Retained earnings</i> DKK	I alt <i>Total</i> DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	21.479.500	-48.954.155	-27.474.655
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital <i>Payment of unpaid share capital</i>	0	55.000	55.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-1.013.591	-1.013.591
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>21.479.500</b>	<b>-49.912.746</b>	<b>-28.433.246</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 **Going concern** *Going concern*

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til investorernes mulighed for at honorere deres indbetalingsforpligtelse i takt med, at de forfalder. Lejer af selskabets ejendom gik i starten af 2017 i rekonstruktion og selskabets 1. prioritetslångiver tog ejendommen i "Receiver ship" og foranledigede denne solgt i 2020 til et beløb væsentligt under gældsforpligtelsen i ejendommen. Der har som følge heraf ikke været modtaget lejeindtægter i 2020.

Som følge af ovenstående er selskabet på vej mod afvikling, hvorfor årsrapporten for 2020 ikke aflægges under forudsætning om fortsat drift (going concern). Der er taget højde herfor i forbindelse med indregning, måling og præsentation. Det forventes, at selskabets kreditor vil lide tab i forbindelse med selskabets afvikling, idet selskabets ejere ikke forventes at ville eller kunne tilføjes den nødvendige kapital.

*The company's financial risks are primarily related to investors' ability to honor their payment obligations as they fall due. Tenant of the company's property went into reconstruction in early 2017 and the company's 1st priority lender took the property in "Receiver ship" and caused it to be sold in 2020 for an amount significantly below the debt obligation in the property. As a result, no rental income was received in 2020.*

*As a result of the above, the company is on track to wind up, which is why the annual report for 2020 is not presented on the assumption of continued concern (going concern). This has been taken into account in connection with recognition, measurement and presentation. It is expected that the company's creditor will suffer losses in connection with the company's liquidation, as the company's owners are not expected to want or be able to inject the necessary capital.*

### 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

	2020 DKK	2019 DKK
<b>3 Værdiregulering af investeringsaktiver</b> <i>Value adjustments of investment assets</i>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme <i>Other value adjustments of investment properties</i>	-84.765	88
Valutakursreguleringer af ejendom <i>Foreign exchange adjustment of property</i>	1.672.591	-1.502.256
Salg af ejendomme	-410.542	-28.050.885
	<b>1.177.284</b>	<b>-29.553.053</b>

#### 4 Aktiver der måles til dagsværdi *Assets measured at fair value*

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	51.195.984
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-51.195.984
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	0
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	-49.881.624
Valutakursregulering <i>Exchange adjustment</i>	-84.765
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	-410.542
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver <i>Reversal of revaluations of sold assets</i>	50.376.931
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b>0</b>

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**  
*Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

## **Noter til årsregnskabet**

### ***Notes to the Financial Statements***

#### **4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)** ***Assets measured at fair value***

Idet man har solgt ejendommen i 2020, er ejendommen afgangsført til den aftalte salgsspris, hvorfor der ikke er usikkerhed ved indregning og måling.

*As the property has been sold in 2020, the property has been depreciated at the agreed sale price, which is why there is no uncertainty in recognition and measurement.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 5 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for K/S Rochford, UK for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år. Årsrapporten aflægges ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern). Der er taget højde herfor i forbindelse med indregning, måling og præsentation.

Årsregnskab for 2020 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 regnskabs-

The Annual Report of K/S Rochford, UK for 2020 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 have changed compared to last year. The annual report is not presented on the assumption of continued operation (going concern). This has been taken into account in connection with recognition, measurement and presentation.

The Financial Statements for 2020 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.



## **Noter til årsregnskabet**

### ***Notes to the Financial Statements***

#### **5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)** ***Accounting Policies (continued)***

post nedenfor.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Accounting Policies (continued)

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten 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 finansiell 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.

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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Accounting Policies (continued)

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

#### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af 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

#### Investerings ejendomme

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

#### Other external expenses

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

#### 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 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.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Accounting Policies (continued)

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme 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 blive taget i brug.

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

Investerings ejendomme 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 investerings ejendomme.

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.

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.

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

## **Noter til årsregnskabet**

### ***Notes to the Financial Statements***

#### **5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)** ***Accounting Policies (continued)***

terne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

assumptions applied are disclosed in the notes.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

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

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