



K/S Saxon Street

Rugmarken 15, 3520 Farum

CVR-nr. 30 24 74 50

CVR no. 30 24 74 50


Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2023

Annual report for the period

1 January to 31 December 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024
Adopted at the annual general meeting on 26 June 2024

Claudio Christensen
Dirigent
Chairman



Indholdsfortegnelse

Table of contents

	Side Page
Påtegninger Statements	
Ledelsespåtegning <i>Statement by management on the annual report</i>	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang <i>Independent auditor's report on extended review</i>	2
Ledelsesberetning Management's review	
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	6
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	7
Årsregnskab Financial statements	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023 <i>Income statement 1 January - 31 December 2023</i>	9
Balance pr. 31. december 2023 <i>Balance sheet at 31 December 2023</i>	10
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	13
Noter <i>Notes</i>	14
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	18

Disclaimer

The English part of this parallel document in Danish and English is an unofficial translation of the original Danish text. In the event of disputes or misunderstandings arising from the interpretation of the translation, the Danish language version shall prevail.

Ledelsespåtegning *Statement by management on the annual report*

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Saxon Street.

The supervisory board has today discussed and approved the annual report of K/S Saxon Street for the financial year 1 January - 31 December 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2023 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2023.

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

In our opinion, management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Management recommends that the annual report should be approved by the company in general meeting.

Furesø, den 31. maj 2024
Furesø, 31 May 2024

Bestyrelse *Supervisory board*

Rene Hegermark
formand
chairman

Henrik Zeberg Jensen

Claudio Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang *Independent auditor's report on extended review*

Til kommanditisterne i K/S Saxon Street

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Saxon Street for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

To the of K/S Saxon Street

Opinion

We have performed extended review of the financial statements of K/S Saxon Street for the financial year 1 January - 31 December 2023, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

Based on the performed work it is our opinion, that the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2023 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2023 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for Opinion

We conducted our extended review in accordance with the Danish Business Authority's standard on auditor's report for small enterprises and FSR - danish auditors' standard on extended review of financial statements in accordance with the Danish Financial Statements Act. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the extended review 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 and IESBA Code. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang *Independent auditor's report on extended review*

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på, at selskabets engagement med 2. prioritetshaver på t.kr. 11.625 forfalder til betaling ultimo 2024. Der henvises til årsregnskabs note 1, hvor ledelsen har redegjort for at kreditfaciliteterne forventes at kunne forlænges.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabs note 2, hvor ledelsen har redegjort for usikkerheden ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom til dagsværdi.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Material uncertainty related to going concern

Without modifying our conclusion, we draw attention to the company's second priority debt TDKK 11,625 falling due for payment at the end of 2024. Reference is made to note 1 of the financial statements, in which the management has accounted for that the credit facilities can be extended.

Emphasis of matter

Without modifying our conclusion, we draw attention to note 2 of the financial statements in which the management has accounted for the uncertainty of the valuation of the company's investment property at fair value.

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 erklæring om udvidet gennemgang *Independent auditor's report on extended review*

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Auditor's responsibility for the extended review of the financial statements

Our responsibility is to express a conclusion on the accompanying financial statements. This requires us to perform procedures in order to obtain limited assurance for our conclusion on these financial statements, and in addition perform specifically required supplementary procedures in order to obtain additional assurance for our conclusion.

An extended review of financial statements includes procedures primarily consisting of making inquiries of management and others within the entity, as appropriate, applying analytical procedures and the specifically required supplementary procedures, and evaluating the evidence obtained.

The procedures performed in an extended review are less than those performed in an audit and accordingly we do not express an audit opinion on these financial statements.

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 extended review 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 extended review, or otherwise appears to be materially misstated.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang *Independent auditor's report on extended review*

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31. maj 2024
Copenhagen, 31 May 2024

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91
CVR no. 35 25 76 91

Michael Brink Larsen
statsautoriseret revisor

mne23256
mne23256

Moreover, it is our responsibility to consider whether management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that 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 of management's review.

Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor

mne34482
mne34482

Selskabsoplysninger Company details

Selskabet
The company

K/S Saxon Street
Rugmarken 15
3520 Farum

CVR-nr.: 30 24 74 50
CVR no.:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
Reporting period: 1 January - 31 December 2023

Stiftet: 8. februar 2007
Incorporated: 8 February 2007

Hjemsted: Furesø
Domicile: Furesø

Bestyrelse
Supervisory board

Rene Hegermark, formand (chairman)
Henrik Zeberg Jensen
Claudio Christensen

Revisor
Auditors

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Poul Bundgaards Vej 1, 1.
2500 Valby

Ledelsesberetning *Management's review*

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje fast ejendom beliggende i England.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 4.816.418, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 52.914.461.

Selskabets engagement med 2. prioritetshaver er forlænget til 31. december 2024 og ledelsen forventer at kreditfaciliteterne forlænges. Ledelsen vurderer, at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder ved positiv likviditet fra driften samt budgetterede investorindbetalinger. Ledelsen har på baggrund heraf valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Business review

The company's main activity comprise of owning and leasing real estate located in England.

Financial review

The company's income statement for the year ended 31 December 2023 shows a profit of DKK 4.816.418, and the balance sheet at 31 December 2023 shows equity of DKK 52.914.461.

The company's engagement with the second priority holder has been extended until 31 December 2024 and management expects that the credit facilities will be renewed. Management's assessment that the company can meet its liabilities with the expected positive cash flow from operations and from budgeted investor payments. Based on this, management has prepared the annual report under on the assumption of continued operations.

Ledelsesberetning Management's review

Usikkerhed ved indregning og måling

Vurdering af ejendommens værdi er foretaget af selskabets ledelse på baggrund af en afkastberegning ud fra et normalt driftsår for ejendommen. Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens dagsværdi, udgør 7,50% (6,75 % i 2022). En forskel på +/- 0,25% vil betyde et udsving i værdien af ejendommen på mellem t.kr. -4.661 og t.kr. 4.982. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelsen af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold 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.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Uncertainty in recognition and measurement

Assessment of the value of the property is made by the company's management based on a return calculation from a normal operating year for the property. The required rate of return used in determining the fair value of the property is 7.50 % (6.75 % in 2022). A difference of +/- 0.25 % will imply a fluctuation in the value of the property of between t.DKK -4,661 and t.DKK 4,982. It is the assessment of the management that the determined fair value of the property reflects the current market level.

A change in the assumptions that are primarily used in the valuation of the property will have a direct impact on the valuation of the property.

As it is difficult to predict the actual property and market conditions over a number of years, it must be expected that the actual operations will in one or more respects proceed differently in both positive and negative direction than assumed in connection with the calculation of the property's fair value.

Significant events occurring after endofreporting period

No events have occurred after the balance sheet date which could significantly affect the company's financial position.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

Income statement 1 January - 31 December 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>		9.587.755	9.765.320
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>	3	1.512.957	5.325.598
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before net financials</i>		11.100.712	15.090.918
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>		-6.284.294	-6.480.649
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>		<u>4.816.418</u>	<u>8.610.269</u>
 Forslag til resultatdisponering <i>Recommended appropriation of profit/loss</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		4.816.418	8.610.269
		<u>4.816.418</u>	<u>8.610.269</u>

Balance pr. 31. december 2023
Balance sheet at 31 December 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver <i>Assets</i>			
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		144.476.640	141.252.159
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible assets</i>	4	<u>144.476.640</u>	<u>141.252.159</u>
Anlægsaktiver i alt <i>Total non-current assets</i>		<u>144.476.640</u>	<u>141.252.159</u>
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		1.439.050	1.365.961
Krav på indbetaling af virksomhedskapital <i>Claim for payment of company capital</i>		81.768	119.768
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		<u>1.520.818</u>	<u>1.485.729</u>
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		<u>2.706.590</u>	<u>2.895.292</u>
Omsætningsaktiver i alt <i>Total current assets</i>		<u>4.227.408</u>	<u>4.381.021</u>
Aktiver i alt <i>Total assets</i>		<u><u>148.704.048</u></u>	<u><u>145.633.180</u></u>

Balance pr. 31. december 2023
Balance sheet at 31 December 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
<i>Equity and liabilities</i>			
Virksomhedskapital		110.000.000	110.000.000
<i>Share capital</i>			
Ikke indbetalt virksomhedskapital		-79.375.014	-80.175.014
<i>Unpaid share capital</i>			
Indbetalt virksomhedskapital		30.624.986	29.824.986
<i>Paid share capital</i>			
Overført resultat		22.289.475	17.473.055
<i>Retained earnings</i>			
Egenkapital	5	<u>52.914.461</u>	<u>47.298.041</u>
<i>Equity</i>			
Gæld til realkreditinstitutter		71.637.396	73.227.320
<i>Mortgage loans</i>			
Andre kreditinstitutter		0	12.050.700
<i>Other credit institutions</i>			
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>71.637.396</u>	<u>85.278.020</u>
<i>Total non-current liabilities</i>			

Balance pr. 31. december 2023 (fortsat)
Balance sheet at 31 December 2023 (continued)

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
<i>Equity and liabilities</i>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	14.886.146	3.896.576
<i>Short-term part of long-term debet</i>			
Kreditinstitutter		5.901.289	6.097.883
<i>Other credit institutions</i>			
Anden gæld		745.982	678.846
<i>Other payables</i>			
Periodeafgrænsningsposter		2.618.774	2.383.814
<i>Deferred income</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser		24.152.191	13.057.119
<i>Total current liabilities</i>			
Gældsforpligtelser i alt		95.789.587	98.335.139
<i>Total liabilities</i>			
Passiver i alt		148.704.048	145.633.180
<i>Total equity and liabilities</i>			
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
<i>Uncertainty about the continued operation (going concern)</i>			
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
<i>Uncertainty in the recognition and measurement</i>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
<i>Mortgages and collateral</i>			

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

	Virksomheds- kapital <i>Share capital</i>	Ikke indbetalt virksomheds- kapital <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>	110.000.000	-80.175.014	17.473.057	47.298.043
Årets investor indskud <i>Payment of unpaid share capital</i>	0	800.000	0	800.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	4.816.418	4.816.418
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	110.000.000	-79.375.014	22.289.475	52.914.461

Noter Notes

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern) *Uncertainty about the continued operation (going concern)*

Selskabets engagement med 2. prioritetshaver er forlænget til 31. december 2024 og ledelsen forventer at kreditfaciliteterne forlænges. Ledelsen vurderer, at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder ved positiv likviditet fra driften samt budgetterede investorindbetalinger. Ledelsen har på baggrund heraf valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

The company's engagement with the second priority holder has been extended until 31 December 2024 and management expects that the credit facilities will be renewed. Management's assessment that the company can meet its liabilities with the expected positive cash flow from operations and from budgeted investor payments. Based on this, management has prepared the annual report under on the assumption of continued operations.

2 Usikkerhed ved indregning og måling *Uncertainty in the recognition and measurement*

Vurdering af ejendommens værdi er foretaget af selskabets ledelse på baggrund af en afkastberegning ud fra et normalt driftsår for ejendommen. Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens dagsværdi, udgør 7,50% (6,75% i 2022). En forskel på +/- 0,25% vil betyde et udsving i værdien af ejendommen på mellem t.kr. -4.661 og t.kr. 4.982. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Assessment of the value of the property is made by the company's management based on a return calculation from a normal operating year for the property. The required rate of return used in determining the fair value of the property is 7.50 % (6.75 % in 2022). A difference of +/- 0.25 % will imply a fluctuation in the value of the property of between t.DKK -4,661 and t.DKK 4,982. It is the assessment of the management that the determined fair value of the property reflects the current market level.

Noter

Notes

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme <i>Value adjustments of investment properties due to operational improvements</i>	3.224.481	1.251.623
Værdiregulering investeringsejendomme <i>Value adjustments of investment properties</i>	<u>3.224.481</u>	<u>1.251.623</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of financial obligations</i>	-1.711.524	4.073.975
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme <i>Value adjustments of financial obligations investment properties</i>	<u>-1.711.524</u>	<u>4.073.975</u>
	<u>1.512.957</u>	<u>5.325.598</u>

Noter Notes

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

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i>
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	156.456.313
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>156.456.313</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Revaluations at 1 January</i>	-15.204.154
Valutakursregulering <i>Exchange adjustment</i>	3.224.481
Værdireguleringer 31. december <i>Revaluations at 31 December</i>	<u>-11.979.673</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u><u>144.476.640</u></u>

5 Egenkapital *Equity*

Kommanditkapitalen består af 1.100 andele á nominelt kr. 100.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder. Resthæftelsen udgør t.kr. 79.375 pr. 31. december 2023

The limited partnership consists of 1,100 shares with a nominal value of DKK 100,000. No limited partners are granted special rights. The remaining liability amounts to DKK thousand. 79.375 pr. December 31, 2023.

Noter Notes

6 Langfristede gældsforpligtelser Long term debt

	Gæld 1. januar <i>Debt at 1 January</i>	Gæld 31. december <i>Debt at 31 December</i>	Afdrag næste år <i>Instalment next year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Debt outstanding after 5 years</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	76.123.896	74.898.942	3.261.546	60.621.979
Andre kreditinstitutter <i>Other credit institutions</i>	13.050.700	11.624.600	11.624.600	0
	89.174.596	86.523.542	14.886.146	60.621.979

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Mortgages and collateral

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og andre kreditinstitutter, i alt t.kr. 86.524, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 144.477 samt transport i lejeindtægter.

As security for debt to mortgage banks and other credit institutions, a total of t.DKK 86.524, a mortgage has been granted on land and buildings whose book value per. 31 December 2023 amounts to t.DKK 144.477 as well as transportation in rental income.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Basis of recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including amortisation, depreciation and impairment losses, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits 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 from the company and the value of the liability can be measured reliably.

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. On subsequent recognition, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost using the effective interest method. Amortised cost is calculated as the historic cost less any installments and plus/less the accumulated amortisation of the difference between the cost and the nominal amount.

On recognition and measurement, allowance is made for predictable losses and risks which occur before the annual report is presented and which confirm or invalidate matters existing at the balance sheet date.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger for forbrug indregnes i balancen og påvirker således ikke lejeindtægterne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, advokat, forsikringer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke anses som værende et selvstændigt skattesubjekt efter dansk lovgivning.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Income statement

Revenue

Rental income excl. VAT is recognized in the income statement for the period to which the rental income relates. Charges collected to cover common costs for consumption is recognized in the balance sheet and thus does not affect the rental income.

Other external costs

Other external costs include expenses advertising, administration, lawyer, insurance etc.

Financial income and expenses

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

Tax on profit/loss for the year

No tax is set aside in the annual report, as the company is not considered to be an independent tax subject under Danish law.

Balance sheet

Tangible assets

Investment properties

Investment properties comprises investments in land and buildings for purposes of gaining a return on the invested capital in the form of regular operating income and/or capital gains on resale.

On acquisition, investment properties is measured at cost, comprising the purchase price, including purchase costs.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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

On subsequent recognition, investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash and deposits at banks.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Liabilities

Mortgage debt is thus measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the outstanding debt. For bond loans, amortised cost corresponds to an outstanding debt calculated as the underlying cash value of the loan at the time of borrowing, adjusted by amortisation of the value adjustment of the loan at the time of borrowing.

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

Other liabilities, which include trade payables, payables to group entities and other payables, are measured at amortised cost, which is usually equivalent to nominal value.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Deferred income

Deferred income recognised under 'Current liabilities' comprises payments received concerning income in subsequent financial years.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Foreign currency translation

On initial recognition, foreign currency transactions are translated applying the exchange rate at the transaction date. Foreign exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and at the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Receivables and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rates at the balance sheet date. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the latest financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.