


*K/S Hirschberg/Heidelberg
Søndre Fasanvej 45
2000 Frederiksberg*

CVR-nr: 30 48 79 58

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019
ANNUAL REPORT
1. januar - 31. december 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5. maj 2020


Dirigent
RADOVAN GLAVOCLIJIA

Approved at the annual General Meeting of the Company on 5. maj 2020


Chairman of the meeting

The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text. In case of discrepancies, the Danish version shall apply.

INDHOLDSFORTEGNELSE

TABLE OF CONTENTS

Påtegninger

Statements and reports

Ledelsespåtegning
Management's statement 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report 4

Ledelsesberetning mv.

Management commentary and other company details

Selskabsoplysninger
Company information 8

Ledelsesberetning
Management commentary 9

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Financial statements 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies 10

Resultatopgørelse
Income statement 15

Balance
Balance sheet 16

Noter
Notes 18

LEDELSESPÅTEGNING
MANAGEMENT'S STATEMENT

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for K/S Hirschberg/Heidelberg.

Today the Executive Board have discussed and approved the Annual Report of K/S Hirschberg/Heidelberg for the period 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The Annual Report has been prepared in conformity with the Financial Statements Act.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's assets, equity, liabilities and financial position at 31. december 2019 and of its financial performance for the period 1. januar - 31. december 2019.

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

In our opinion the Management commentary includes a fair review of the matters described.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the Annual Report be approved by the Annual General Meeting.

Frederiksberg, den 5. maj 2020

Bestyrelse


Lilli Tomasson
formand


John Niclas Siemerling Adelsparre


Henrik Hamre

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Til kapitalejerne i K/S Hirschberg/Heidelberg

To the shareholders in K/S Hirschberg/Heidelberg

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Auditor's report on the financial statements

Konklusion

Conclusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hirschberg/Heidelberg for perioden 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

We have audited the Financial Statements of K/S Hirschberg/Heidelberg for the period 1. januar - 31. december 2019, which comprise income statement, balance sheet and notes, including a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared under the Financial Statements Act.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 operations for the period 1. januar - 31. december 2019 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Grundlag for konklusion

Basis for conclusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Management's responsibility for the financial statements

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

Management is responsible for the preparation and fair presentation of financial statements in conformity with the Danish Financial Statements Act. Management is also responsible for the internal control that it deems necessary for the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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.

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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet
Auditor responsible for auditing the financial statements

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

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 judgment and maintain professional skepticism 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 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 company 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Statement on the Management's review

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Management is responsible for the Management's Review.

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

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.

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

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

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.

Based on the work we have performed, we conclude that the Management's Review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Financial Statements Act. We did not identify any material misstatements in the Management's review.

Frederiksberg, den 5. maj 2020

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38267132



Michael Steen Nielsen
Registreret Revisor
mne35403

SELSKABSOPLYSNINGER
COMPANY INFORMATION

Selskabet	K/S Hirschberg/Heidelberg Søndre Fasanvej 45 2000 Frederiksberg
The Company	<i>K/S Hirschberg/Heidelberg Søndre Fasanvej 45 2000 Frederiksberg</i>
	CVR-nr.: 30 48 79 58 CVR-no.: 30 48 79 58 Regnskabsår: 1. januar - 31. december <i>Financial year: 1. januar - 31. december</i>
Bestyrelse	Leif Tomasson, formand John Niclas Siemerling Adelsparre Henrik Hamre
Board of directors	<i>Leif Tomasson, formand John Niclas Siemerling Adelsparre Henrik Hamre</i>
Revisor	TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab Falkoner Allé 1, 6. 2000 Frederiksberg
Accountant	<i>TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab Falkoner Allé 1, 6. 2000 Frederiksberg</i>

LEDELSESBERETNING

MANAGEMENT COMMENTARY

Selskabets væsentligste aktiviteter

Main activities of the Company

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendomme beliggende i Tyskland.

As in previous years, the main activities of the Company were To own and operate a rental company with properties located in Germany

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Development in the activities and the financial situation of the Company

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

The Company has continued its operations. No significant one-off events occurred in the financial year that need to be included in the management commentary.

The performance and results for the year are considered satisfactory.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Material events after the reporting date

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

No events have occurred after the reporting date that may materially affect the financial position of the company.

GENERELT

GENERAL INFORMATION

Årsregnskabet for K/S Hirschberg/Heidelberg for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

The financial statements of K/S Hirschberg/Heidelberg for the financial year 2019 have been prepared in conformity with the provisions of the Financial Statements Act on class B enterprises combined with a few rules on class C enterprises.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i euro.

The accounting policies applied in the financial statements are consistent with those of the previous year. The reporting currency is euro.

Generelt om indregning og måling

Recognition and measurement in general

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

The financial statements have been prepared under the historical cost convention.

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.

Income is recognised in the income statement when earned. Value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are also recognised in the income statement. Costs incurred to generate the earnings for the year are also recognised in the income statement, including amortisation, depreciation, impairment losses and provisions as well as reversals resulting from changed accounting estimates of amounts previously recognised in the income statement.

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

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future financial benefits will flow to the Company and it is possible to obtain a reliable measurement of the individual assets.

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

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future financial benefits will flow from the Company and it is possible to obtain a reliable measurement of the individual liabilities.

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

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

ACCOUNTING POLICIES

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, whereby a constant effective interest rate is recognised over the life of the individual asset or liability. Amortised cost is determined as original cost less any repayments and with the addition/deduction of the accumulated amortisation of the difference between cost and nominal amount.

Som målevaluta benyttes euro. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

The functional currency used is euro. All other currencies are considered foreign currencies.

Omregning af fremmed valuta

Foreign currency translation

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Foreign currency transactions are translated at the exchange rates ruling at the transaction dates. Gains and losses arising from movements between the exchange rates at the date of the individual transaction and the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Receivables, accounts payable and other monetary items denominated in a foreign currency, but not settled at the reporting date, are translated at the exchange rates ruling at the reporting date. Exchange rate differences between the exchange rates at the reporting date and the date of the individual transaction are recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

RESULTATOPGØRELSEN

INCOME STATEMENT

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Gross profit

Gross profit is a combination of the items of 'Revenue', 'Change in inventories of finished goods, work in progress and goods for resale', 'Other operating income', 'Cost of raw materials and consumables' and 'Other external costs'.

Nettoomsætning

Revenue

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Revenue includes rental income and is recognised in the income statement when rent is earned according to existing leases.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ACCOUNTING POLICIES

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Operating expenses for investment properties

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Operating expenses for investment properties include real property tax, insurance, maintenance and overhead costs.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Other external expenses

Other external expenses include costs for sales, advertising, administration, premises, bad debts, rental expenses etc.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement based on the amounts which relate to the financial year. Financial income and expenses include interest revenue and expenses, finance charges in respect of finance leases, realised and unrealised capital gains and losses on securities, accounts payable and transactions in foreign currencies, repayment on mortgage loans, and surcharges and allowances under the tax prepayment scheme. Dividends from other equity investments are recognised as income in the financial year in which the dividends are declared.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personlig.

Tax on net profit for the year

Tax on profit for the year as well as deferred tax are not included in the limited company's annual report, as these relate to the individual commitment list personally.

BALANCEN

BALANCE SHEET

Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel med 6,1%.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Investment properties are properties held for the purpose of obtaining rental income and capital gains at any subsequent disposal.

On initial recognition, investment properties are measured at cost, which comprises the cost of the property and any directly related expenses.

Investment properties are subsequently measured at their fair value. The fair value of the properties is reassessed annually based on the return-based valuation model with 6,1%.

The fair value is determined based on the net return on commercial properties located in the same geographical area as the properties. Net return is calculated taking into consideration the existing leases, the state of repair of the properties and the budget for the next year.

Net return is calculated as total rental income less direct costs for property taxes, insurance, maintenance and housing management incurred on the investment properties divided by the carrying amounts of the investment properties less deposits.

Changes in fair value are recognised in the income statement under 'Value adjustment of investment properties'.

As the investment properties are measured at fair value, they are not depreciated.

Tilgodehavender

Receivables

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Receivables are measured at amortised cost, which normally corresponds to the nominal value. The value is reduced by an allowance for expected impairment losses.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Impairment of accounts receivable past due is established on individual assessment of receivables.

Periodeafgrænsningsposter

Prepayments

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prepayments recognised under assets include costs already defrayed but relating to the subsequent financial year.

Gældsforpligtelser

Payables

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Financial liabilities are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. For subsequent periods, financial liabilities are recognised at fair value.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Other payables, comprising deposits, trade payables and other accounts payable, are measured at amortised cost, which normally corresponds to the nominal value.

RESULTATOPGØRELSE

INCOME STATEMENT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019 EUR	2018 EUR
BRUTTORESULTAT		
GROSS MARGIN	476.950	420.021
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		
<i>Financial expenses arising from Group enterprises</i>	-588	-426
Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>	-100.457	-136.166
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	375.905	283.429
PROFIT OR LOSS FROM ACTIVATES BEFORE TAX	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	375.905	283.429
PROFIT OR LOSS FOR THE YEAR	<hr/>	<hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
PROPOSED DISTRIBUTION OF NET PROFIT		
Overført resultat		
<i>Retained earnings</i>	375.905	283.429
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	375.905	283.429
SETTLEMENT OF DISTRIBUTION TOTAL	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

BALANCE SHEET AT 31. DECEMBER 2019

AKTIVER

ASSETS

	2019 EUR	2018 EUR
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	8.200.000	8.200.000
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	8.200.000	8.200.000
ANLÆGSAKTIVER NON-CURRENT ASSETS	8.200.000	8.200.000
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme <i>Receivables from investment property letting</i>	107.254	69.431
Periodeafgrænsningsposter <i>Accruals</i>	1.405	1.405
Tilgodehavender <i>Receivables</i>	108.659	70.836
Likvide beholdninger <i>Cash</i>	11.335	69.662
OMSÆTNINGSAKTIVER CURRENT ASSETS	119.994	140.498
AKTIVER ASSETS	8.319.994	8.340.498

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

BALANCE SHEET AT 31. DECEMBER 2019

PASSIVER

EQUITY AND LIABILITIES

	2019 EUR	2018 EUR
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	2.716.310	2.656.929
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	2.384.803	2.008.898
1 EGENKAPITAL EQUITY	5.101.113	4.665.827
Prioritetsgæld <i>Mortgage debt</i>	2.797.603	3.177.201
2 Langfristede gældsforpligtelser Long-term payables	2.797.603	3.177.201
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of long-term liabilities</i>	379.598	379.598
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade creditors</i>	20.395	62.471
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Amounts owed to group enterprises</i>	14.672	15.126
Anden gæld <i>Other accounts payable</i>	6.613	40.275
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term payables	421.278	497.470
GÆLDSFORPLIGTELSE PAYABLES	3.218.881	3.674.671
PASSIVER EQUITY AND LIABILITIES	8.319.994	8.340.498
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. <i>Contractual obligations and contingent items, etc.</i>		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>		

NOTER

NOTES

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resul- tatdisponering	Ultimo
1 Egenkapital <i>Equity</i>				
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	2.656.928	59.382	0	2.716.310
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	2.008.898	0	375.905	2.384.803
	<u>4.665.826</u>	<u>59.382</u>	<u>375.905</u>	<u>5.101.113</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term payables</i>				
Prioritetsgæld <i>Mortgage debt</i>	3.556.799	3.177.201	379.598	0
	<u>3.556.799</u>	<u>3.177.201</u>	<u>379.598</u>	<u>0</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Contractual obligations and contingent items, etc.

Virksomheden har en lejeforpligtelse vedrørende parkeringsplads. Grundlejeforpligtelsen er opgjort til TEUR 3 og har en resterende løbetid på 1 måned.

The company has a rental obligation regarding the parking lot. the rent obligation is calculated at TEUR 3 and has a remaining maturity of 1 month.

NOTER

NOTES

	2019	2018
	EUR	EUR

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser***Charges and securities***

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. TEUR 6.445. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TEUR 8.200.

The following collateral and mortgages have been issued:

For collateral for intermediaries with credit institutions, there are registered property pledges in the property with nom. TEUR 6.445. The Value of the property is included in the annual report with TEUR 8,200.