

K/S München

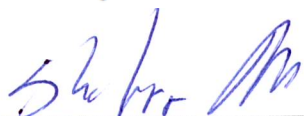
c/o LEXCO Int. Law offices, Sankt Peders Vej 6, 2900 Hellerup

CVR-nr. 30 91 58 44
Company reg. no. 30 91 58 44

Årsrapport *Annual report*

1. januar - 31. december 2018
1 January - 31 December 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. marts 2019.
The annual report have been submitted and approved by the general meeting on the 8 March 2019.



Shachar Aka
Dirigent
Chairman of the meeting

Indholdsfortegnelse***Contents***

	Side <u>Page</u>
Påtegninger	
<i>Reports</i>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
Ledelsesberetning	
<i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company data</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Management's review</i>	
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
<i>Annual accounts 1 January - 31 December 2018</i>	
Resultatopgørelse	9
<i>Profit and loss account</i>	
Balance	10
<i>Balance sheet</i>	
Anvendt regnskabspraksis	14
<i>Accounting policies used</i>	

Notes to users of the English version of this document:

- This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.
- To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, British English terminology has been used.
- Please note that decimal points remain unchanged from the Danish version of the document. This means that for instance EUR 146.940 is the same as the English amount of EUR 146,940, and that 23,5 % is the same as the English 23.5 %.

Ledelsespåtegning *Management's report*

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S München.

The management have today presented the annual report of K/S München for the financial year 1 January to 31 December 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

I consider the accounting policies used appropriate, and in our opinion the annual accounts provide a true and fair view of the company's assets and liabilities and its financial position at 31 December 2018 and of the company's results of its activities in the financial year 1 January to 31 December 2018.

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

I am of the opinion that the management's review includes a fair description of the issues dealt with.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The annual report is recommended for approval by the general meeting.

Berlin, den 31. januar 2019

Berlin, 31 January 2019

Bestyrelse

Board of directors



Shachar Aka

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Til kommanditisten i K/S München

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S München for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse og balance. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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.

To the limited partner of K/S München

Opinion

We have audited the annual accounts of K/S München for the financial year 1 January to 31 December 2018, which comprise accounting policies used, profit and loss account and balance sheet. The annual accounts are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the annual accounts give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2018 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2018 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the below section "Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts". We are independent of the company in accordance with international ethics standards for accountants (IESBA's Code of Ethics) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these standards and requirements. We believe that the audit evidence obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

The management's responsibilities for the annual accounts

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

In preparing the annual accounts, the management is responsible for evaluating the company's ability to continue as a going concern, and, when relevant, disclosing matters related to going concern and using the going concern basis of accounting when preparing the annual accounts, unless the management either intends to liquidate the company or to cease operations, or if it has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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.

As part of an audit conducted in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional evaluations and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement in the annual accounts, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures in response 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 the risk of not detecting a misstatement resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of the 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 by the management and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the management.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- 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.
- Conclude on the appropriateness of the management's preparation of the annual accounts being based on the going concern principle and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may raise significant doubt about 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 annual accounts 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.
- 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.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the annual accounts, including the disclosures in the notes, and whether the annual accounts reflect the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Statement on the management's review

The management is responsible for the management's review.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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

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.

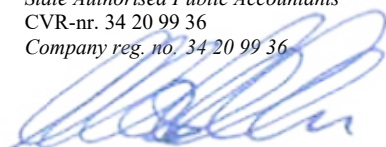
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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. januar 2019
Copenhagen, 31 January 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
State Authorised Public Accountants
CVR-nr. 34 20 99 36
Company reg. no. 34 20 99 36



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne23451

Our opinion on the annual accounts does not cover the management's review, and we do not express any kind of assurance opinion on the management's review.

In connection with our audit of the annual accounts, our responsibility is to read the management's review and in that connection consider whether the management's review is materially inconsistent with the annual accounts or our knowledge obtained during the audit, or whether it otherwise appears to contain material misstatement.

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

Based on the work we have performed, we believe that the management's review is in accordance with the annual accounts and that it has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Acts. We did not find any material misstatement in the management's review.

Selskabsoplysninger

Company data

Selskabet
The company

K/S München
c/o LEXCO Int. Law offices
Sankt Peders Vej 6
2900 Hellerup

CVR-nr.: 30 91 58 44

Company reg. no.

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Financial year: 1 January - 31 December

Bestyrelse
Board of directors

Shachar Aka

Komplementar
General partner

Komplementarselskabet München II ApS

Revision
Auditors

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning *Management's review*

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af to tyske hoteller i München, Tyskland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør EUR 3.663.148 mod t.EUR 3.663 sidste år. Årets resultat udgør EUR 1.107.793 mod t.EUR 1.155 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

The principal activities of the company

Like previous years, the principal activities are renting of the company's two German hotels in Munich, Germany.

Development in activities and financial matters

The net turnover for the year is EUR 3.663.148 against t.EUR 3.663 last year. The result for the years is EUR 1.107.793 against t.EUR 1.155 last year. The management consider the results satisfactory.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Profit and loss account 1 January - 31 December

All amounts in EUR.

<u>Note</u>	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
Nettoomsætning <i>Net turnover</i>	3.663.148	3.663.148
Andre eksterne omkostninger <i>Other external costs</i>	-21.270	-33.030
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Costs concerning investment property</i>	-60.299	-60.299
Bruttoresultat <i>Gross results</i>	3.581.579	3.569.819
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation and writedown relating to tangible fixed assets</i>	-1.764.545	-1.764.545
Driftsresultat <i>Operating profit</i>	1.817.034	1.805.274
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	48.733	0
Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	-757.974	-649.796
Årets resultat <i>Results for the year</i>	1.107.793	1.155.478
Forslag til resultatdisponering: <i>Proposed distribution of the results:</i>		
Overføres til overført resultat <i>Allocated to results brought forward</i>	1.107.793	1.155.478
Disponeret i alt <i>Distribution in total</i>	1.107.793	1.155.478

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

All amounts in EUR.

Aktiver <i>Assets</i>	2018 EUR	2017 EUR
<u>Note</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		
1 Grunde og bygninger <i>Land and property</i>	36.023.257	37.787.802
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Tangible fixed assets in total</i>	36.023.257	37.787.802
Anlægsaktiver i alt <i>Fixed assets in total</i>	36.023.257	37.787.802
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		
Andre tilgodehavender <i>Other debtors</i>	3.434.589	1.363.835
Tilgodehavender i alt <i>Debtors in total</i>	3.434.589	1.363.835
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	72.480	324.572
Omsætningsaktiver i alt <i>Current assets in total</i>	3.507.069	1.688.407
Aktiver i alt <i>Assets in total</i>	39.530.326	39.476.209

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

All amounts in EUR.

Note	2018 EUR	2017 EUR
Passiver		
<i>Equity and liabilities</i>		
Egenkapital		
<i>Equity</i>		
3 Overført resultat <i>Results brought forward</i>	3.219.001	2.111.208
Egenkapital i alt <i>Equity in total</i>	3.219.001	2.111.208
Gældsforpligtelser		
<i>Liabilities</i>		
4 Gæld til pengeinstitutter <i>Bank debts</i>	34.396.787	35.724.910
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Long-term liabilities in total</i>	34.396.787	35.724.910
Kortfristet del af langfristet gæld <i>Short-term part of long-term liabilities</i>	1.325.280	1.295.538
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade creditors</i>	8.598	24.995
Anden gæld <i>Other debts</i>	217.398	319.558
Periodeafgrænsningsposter <i>Accrued expenses and deferred income</i>	363.262	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Short-term liabilities in total</i>	1.914.538	1.640.091
Gældsforpligtelser i alt <i>Liabilities in total</i>	36.311.325	37.365.001
Passiver i alt <i>Equity and liabilities in total</i>	39.530.326	39.476.209
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<i>Mortgage and securities</i>		
6 Eventualposter		
<i>Contingencies</i>		

Noter**Notes**

All amounts in EUR.

	31/12 2018 EUR	31/12 2017 EUR
	<u> </u>	<u> </u>
1. Grunde og bygninger		
<i>Land and property</i>		
Kostpris 1. januar 2018		
<i>Cost 1 January 2018</i>	50.727.800	50.727.800
	<u> </u>	<u> </u>
Kostpris 31. december 2018	50.727.800	50.727.800
<i>Cost 31 December 2018</i>	<u> </u>	<u> </u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		
<i>Depreciation and writedown 1 January 2018</i>	-12.939.998	-11.175.453
Årets afskrivninger		
<i>Depreciation for the year</i>	-1.764.545	-1.764.545
	<u> </u>	<u> </u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	-14.704.543	-12.939.998
<i>Depreciation and writedown 31 December 2018</i>	<u> </u>	<u> </u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	36.023.257	37.787.802
<i>Book value 31 December 2018</i>	<u> </u>	<u> </u>
2. Kontant andel af stamkapital		
<i>Cash share of share capital</i>		
Kontant andel af stamkapital 1. januar 2018		
<i>Cash share of share capital 1 January 2018</i>	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
1.000 kommanditanparter á DKK 0 / EUR 0		
<i>1.000 shares of limited partnership each DKK 0 / EUR 0</i>	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
1.000 kommanditanparter á DKK 50.000 / EUR. 6.696		
<i>1.000 shares each DKK 50.000 / EUR 6.696</i>	6.695.861	6.716
	<u> </u>	<u> </u>

Noter**Notes**

All amounts in EUR.

	31/12 2018 EUR	31/12 2017 EUR
3. Overført resultat		
<i>Results brought forward</i>		
Overført resultat 1. januar 2018		
<i>Results brought forward 1 January 2018</i>	2.111.208	955.730
Årets overførte overskud eller underskud		
<i>Profit or loss for the year brought forward</i>	1.107.793	1.155.478
	3.219.001	2.111.208
4. Gæld til pengeinstitutter		
<i>Bank debts</i>		
Gæld til pengeinstitutter i alt		
<i>Bank debts in total</i>	35.722.067	37.020.448
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	-1.325.280	-1.295.538
	34.396.787	35.724.910
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<i>Mortgage and securities</i>		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 35.722 t.EUR., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 36.023 t.EUR.		
<i>As security for bank debts, t.EUR 35.722, mortgage has been granted on land and property representing a book value of t.EUR 36.023 at 31 December 2018</i>		
6. Eventualposter		
<i>Contingencies</i>		
Eventualforpligtelser		
<i>Contingent liabilities</i>		
Selskabet har afgivet en erklæring, hvoraf det fremgår at selskabet vil dække alle komplementarselskabet München II ApS' forpligtelser i 12 måneder fra underskrift af årsrapporten.		
<i>The company has issued a statement stating that it will cover all obligations of Komplementarselskabet München II ApS for 12 months from the signature of the annual report.</i>		

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Årsrapporten for K/S München er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i euro (EUR).

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

The annual report for K/S München is presented in accordance with those regulations of the Danish Financial Statements Act concerning companies identified as class B enterprises. Furthermore, the company has chosen to comply with some of the rules applying for class C enterprises.

The accounting policies used are unchanged compared to last year, and the annual report is presented in euro (EUR).

Recognition and measurement in general

Income is recognised in the profit and loss account concurrently with its realisation, including the recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Likewise, all costs, these including depreciation, amortisation, writedown, provisions, and reversals which are due to changes in estimated amounts previously recognised in the profit and loss account are recognised in the profit and loss account.

Assets are recognised in the balance sheet when the company is liable to achieve future, financial benefits and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when the company is liable to lose future, financial benefits and the value of the liability can be measured reliably.

At the first recognition, assets and liabilities are measured at cost. Later, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

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.

Certain fixed asset investments and liabilities are measured at amortised cost, by which method a fixed, effective interest is recognised during the useful life of the asset or the liability. Amortised cost is recognised as the original cost with deduction of any payments and additions/deductions of the accrued amortisation of the difference between cost and nominal amount. In this way capital losses and capital profits are spread over the useful life.

At recognition and measurement, such predictable losses and risks are taken into consideration, which may appear before the annual report is presented, and which concerns matters existing on the balance sheet date.

Translation of foreign currency

Transactions in foreign currency are translated by using the exchange rate prevailing at the date of the transaction. Differences in the rate of exchange arising between the rate at the date of transaction and the rate at the date of payment are recognised in the profit and loss account as an item under net financials.

Debtors, creditors, and other monetary items in foreign currency are translated by using the closing rate. The difference between the closing rate and the rate at the time of the occurrence or the recognition in the latest annual accounts of the amount owed or the liability is recognised in the profit and loss account under financial income and expenses.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investerings- ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af domicil ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution mm.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

The profit and loss account

Rental income from investment property'

Rental income comprises income from the lease of domicile property and it is recognised in the profit and loss account for the period relating to the lease payment.

Other external costs

Other external costs comprise costs for distribution etc.

Costs concerning investment properties

Costs concerning investment properties comprise operation costs, repair and maintenance costs, taxes, charges and other costs.

Depreciation, amortisation and writedown

Depreciation, amortisation and writedown comprise depreciation, amortisation and writedown for the year on tangible fixed assets.

Net financials

Net financials comprise interest, realised and unrealised capital gains and losses concerning financial assets and liabilities, amortisation of financial assets and liabilities, additions and reimbursements under the Danish tax prepayment scheme, etc. Financial income and expenses are recognised in the profit and loss account with the amounts that concerns the financial year.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger
Buildings

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

The balance sheet

Tangible fixed assets

Land and buildings are measured at cost with addition of revaluations and with deduction of accrued depreciation and writedown. Land is not depreciated.

The basis of depreciation is cost with deduction of any expected residual value after the end of the useful life of the asset. The amortisation period and the residual value are determined at the acquisition date and reassessed annually. If the residual value exceeds the book value, the amortisation discontinues.

The cost of a total asset is divided into separate components. These components are depreciated separately, the useful lives of each individual components differing.

Depreciation takes place on a straight line basis and based on an evaluation of the expected useful life:

Brugstid
Useful life

8-58 år/years

Minor assets with an expected useful life of less than 1 year are recognised as costs in the profit and loss account in the year of acquisition.

Debtors

Debtors are measured at amortised cost which usually corresponds to face value. In order to meet expected losses, writedown takes place at the net realisable value.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies used*

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånop-tagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Liabilities

Financial liabilities related to borrowings are recognised at the received proceeds with the deduction of transaction costs incurred. In following periods, the financial liabilities are recognised at amortised cost, corresponding to the capitalised value by use of the effective interest. The difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the profit and loss account during the term of the loan.

Mortgage debt and bank debt are for instance measured at amortised cost.

Other liabilities are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

Accrued expenses and deferred income

Received payments concerning income during the following years are recognised under accrued expenses and deferred income.