

**Retail Property Group A/S**  
H C Lumbyes Vej 1, 7430 Ikast

**CVR-nr. 31 86 27 95**  
*Company reg. no. 31 86 27 95*

**Årsrapport**  
*Annual report*

**2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2023  
*The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 27 March 2023.*

---

**Flemming Storgaard**

Dirigent

*Chairman of the meeting*

*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, IAS/IFRS English terminology has been used.*
- *Please note that decimal points remain unchanged from Danish version of the document. This means that DKK 146.940 corresponds to the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % corresponds to 23.5 %.*

## Indholdsfortegnelse

### *Contents*

---

	<b>Side</b> <b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<b><i>Reports</i></b>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's statement</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<i>Independent auditor's report</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b><i>Management's review</i></b>	
Selskabsoplysninger	8
<i>Company information</i>	
Ledelsesberetning	9
<i>Management's review</i>	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
<b><i>Financial statements 1 January - 31 December 2022</i></b>	
Anvendt regnskabspraksis	10
<i>Accounting policies</i>	
Resultatopgørelse	17
<i>Income statement</i>	
Balance	18
<i>Balance sheet</i>	
Egenkapitalopgørelse	21
<i>Statement of changes in equity</i>	
Noter	22
<i>Notes</i>	

## Ledespåtegning

### *Management's statement*

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Retail Property Group A/S.

Today, the Board of Directors and the Managing Director have approved the annual report of Retail Property Group A/S for the financial year 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

We consider the chosen accounting policy to be appropriate, and in our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2022 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January – 31 December 2022.

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

Further, in our opinion, the Management's review gives a true and fair review of the matters discussed in the Management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the annual report be approved at the Annual General Meeting.

Ikast, den 27. marts 2023

*Ikast, 27 March 2023*

### **Direktion**

*Managing Director*

Brian Huus

## **Ledelsespåtegning** *Management's statement*

---

### **Bestyrelse** *Board of directors*

Karsten B. Rasmussen

Villy B. Fiedler

Thomas Michalski

Brian Huus

Flemming Storgaard

Sune Aaes-Jørgensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

---

### Til kapitalejerne i Retail Property Group A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Retail Property Group A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### To the Shareholders of Retail Property Group A/S

#### Opinion

We have audited the financial statements of Retail Property Group A/S for the financial year 1 January - 31 December 2022, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, for the Company. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2022, and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2022 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

#### Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the “Auditor’s Responsibilities for the Audit of the Financial Statements” section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants’ International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have 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.

### **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.

### **Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements**

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

## 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 tilsideættelse 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 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.

## 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.
- 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.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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.

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

Management is responsible for 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.

Ikast, den 27. marts 2023  
*Ikast, 27 March 2023*

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
*State Authorised Public Accountants*  
CVR-nr. 15 80 77 76  
*Company reg. no. 15 80 77 76*

### **Kenn Jensen**

statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne24692

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 audit of the financial statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish 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 Statement Act. We did not identify any material misstatement of Management's Review.

## Selskabsoplysninger

### *Company information*

---

<b>Selskabet</b> <i>The company</i>	Retail Property Group A/S H C Lumbyes Vej 1 7430 Ikast
	CVR-nr.: 31 86 27 95 <i>Company reg. no.</i>
	Hjemsted: Ikast-Brande <i>Domicile: Ikast-Brande</i>
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december <i>Financial year: 1 January - 31 December</i>
<b>Bestyrelse</b> <i>Board of directors</i>	Karsten B. Rasmussen Villy B. Fiedler Thomas Michalski Brian Huus Flemming Storgaard Sune Aes-Jørgensen
<b>Direktion</b> <i>Managing Director</i>	Brian Huus
<b>Revision</b> <i>Auditors</i>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast

## Ledelsesberetning

### *Management's review*

---

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af...

#### **Description of key activities of the company**

Like previous years, the activities are...

#### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 16.077 t.kr. mod 15.889 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.878 t.kr. mod 5.521 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### **Development in activities and financial matters**

The gross profit for the year totals DKK 16.077.000 against DKK 15.889.000 last year. Income or loss from ordinary activities after tax totals DKK 5.878.000 against DKK 5.521.000 last year. Management considers the net profit or loss for the year satisfactory.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

#### **Events occurring after the end of the financial year**

No events have occurred subsequent to the balance sheet date, which would have material impact on the financial position of the company.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

Årsrapporten for Retail Property Group A/S er af lagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

The annual report for Retail Property Group A/S has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act regulations concerning reporting class B enterprises. Furthermore, the company has decided to comply with certain rules applying to reporting class C enterprises.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

The accounting policies are unchanged from last year, and the annual report is presented in DKK.

#### **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.

#### **Recognition and measurement in general**

Income is recognised in the income statement concurrently with its realisation, including the recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Likewise, all costs are recognised in the income statement, including depreciations amortisations, write-downs for impairment, provisions, and reversals due to changes in estimated 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 statement of financial position when it seems probable that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be reliably measured.

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 statement of financial position when it is seems probable that future economic benefits will flow out of the company and the value of the liability can be reliably measured.

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

Assets and liabilities are measured at cost at the initial recognition. Hereafter, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

## Anvendt regnskabspraksis

### *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 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.

## Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, allowing a constant effective interest rate to be recognised during the useful life of the asset or liability. Amortised cost is recognised as the original cost less any payments, plus/less accrued amortisations of the difference between cost and nominal amount. In this way, capital losses and gains are allocated over the useful life of the liability.

Upon recognition and measurement, allowances are made for such predictable losses and risks which may arise prior to the presentation of the annual report and concern matters that exist on the reporting date.

## Income statement

### **Gross profit**

Gross profit comprises the revenue, changes in inventories of finished goods, and work in progress, own work capitalised, other operating income, and external costs.

The enterprise will be applying IAS 18 as its basis of interpretation for the recognition of revenue.

Lease income comprises income from the lease of property and from overhead costs collected and is recognised in the income statement for the period relating to the lease payment.

Other external expenses comprise expenses incurred for distribution, sales, advertising, administration, premises, loss on receivables, and operational leasing costs.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### *Accounting policies*

---

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### **Af- og nedskrivninger**

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

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

#### **Staff costs**

Staff costs include salaries and wages, including holiday allowances, pensions, and other social security costs, etc., for staff members.

#### **Depreciation, amortisation, and write-down for impairment**

Depreciation, amortisation, and write-down for impairment comprise depreciation on, amortisation of, and write-down for impairment of intangible and tangible assets, respectively.

#### **Financial income and expenses**

Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts concerning the financial year. Financial income and expenses comprise interest income and expenses, realised and unrealised capital gains and losses relating to securities, debt, amortisation of financial assets and liabilities as well as surcharges and reimbursements under the advance tax scheme, etc.

#### **Tax on net profit or loss for the year**

Tax for the year comprises the current income tax for the year and changes in deferred tax and is recognised in the income statement with the share attributable to the net profit or loss for the year and directly in equity with the share attributable to entries directly in equity.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

#### 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.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

#### Statement of financial position

##### **Property, plant, and equipment**

Land and buildings is measured at cost plus revaluations and less accrued depreciation and write-down for impairment. Land is not subject to depreciation.

Land and buildings is revaluated on the basis of regular, independent fair-value assessments. Net revaluation at fair value adjustment is recognised directly in equity less deferred tax and tied up in a particular revaluation reserve. Net impairment loss at fair value adjustment is recognised in the income statement.

The depreciable amount is cost plus revaluations at fair value less expected residual value after the end of the useful life of the asset. The amortisation period is fixed at the acquisition date and reassessed annually. If the residual value exceeds the carrying amount of the asset, depreciation is discontinued.

The depreciable amount is cost less 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 carrying amount, the depreciation is discontinued.

If the amortisation period or the residual value is changed, the effect on amortisation will, in future, be recognised as a change in the accounting estimates.

The cost comprises acquisition cost and costs directly associated with the acquisition until the time when the asset is ready for use.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

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

Depreciation is done on a straight-line basis according to an assessment of the expected useful life:

Bygninger

*Buildings*

Brugstid  
*Useful life*

*14-25 år/years*

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

Minor assets with an expected useful life of less than 1 year are recognised as costs in the income statement in the year of acquisition.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. For tjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Profit or loss derived from the disposal of property, land, and equipment is measured as the difference between the sales price less selling costs and the carrying amount at the date of disposal. Profit or loss is recognised in the income statement as other operating income or other operating expenses.

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

#### **Impairment loss relating to non-current assets**

The carrying amount of both intangible and tangible fixed assets are subject to annual impairment tests in order to disclose any indications of impairment beyond those expressed by amortisation and depreciation respectively.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

If indications of impairment are disclosed, impairment tests are carried out for each individual asset or group of assets, respectively. write-down for impairment is done to the recoverable amount if this value is lower than the carrying amount.



## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

The recoverable amount is the higher value of value in use and selling price less expected selling cost. The value in use is calculated as the present value of the expected net cash flows from the use of the asset or the asset group and expected net cash flows from the sale of the asset or the asset group after the end of their useful life.

#### **Receivables**

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to nominal value.

In order to meet expected losses, impairment takes place at the net realisable value. The company has chosen to use IAS 39 as a basis for interpretation when recognising impairment of financial assets, which means that impairments must be made to offset losses where an objective indication is deemed to have occurred that an account receivable or a portfolio of accounts receivable is impaired. If an objective indication shows that an individual account receivable has been impaired, an impairment takes place at individual level.

#### **Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents comprise cash at bank and on hand.

#### **Income tax and deferred tax**

Current tax liabilities and current tax receivable are recognised in the statement of financial position as calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax of previous years' taxable income and for tax paid on account.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Deferred tax is measured on the basis of temporary differences in assets and liabilities with a focus on the statement of financial position. Deferred tax is measured at net realisable value.

Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation prevailing in the respective countries on the reporting date when the deferred tax is expected to be released as current tax. Changes in deferred tax due to changed tax rates are recognised in the income statement, except for items included directly in the equity.

Deferred tax assets, including the tax value of tax losses allowed for carryforward, are recognised at the value at which they are expected to be realisable, either by settlement against tax of future earnings or by set-off in deferred tax liabilities within the same legal tax unit. Any deferred net tax assets are measured at net realisable value.

#### **Liabilities other than provisions**

Liabilities other than provisions relating to investment properties are measured at amortised cost.

Other liabilities concerning payables to suppliers, group enterprises, and other payables are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income statement 1 January - 31 December

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		
<b>Gross profit</b>	<b>16.077.468</b>	<b>15.888.794</b>
1 Personaleomkostninger		
Staff costs	-191.010	-190.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Depreciation and impairment of property, land, and equipment	-5.881.374	-5.881.374
<b>Driftsresultat</b>		
<b>Operating profit</b>	<b>10.005.084</b>	<b>9.817.420</b>
Andre finansielle indtægter		
Other financial income	0	14.662
Øvrige finansielle omkostninger		
Other financial expenses	-2.465.607	-2.753.138
<b>Resultat før skat</b>		
<b>Pre-tax net profit or loss</b>	<b>7.539.477</b>	<b>7.078.944</b>
2 Skat af årets resultat		
Tax on net profit or loss for the year	-1.661.010	-1.557.548
<b>Årets resultat</b>		
<b>Net profit or loss for the year</b>	<b>5.878.467</b>	<b>5.521.396</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
<b>Proposed distribution of net profit:</b>		
Overføres til overført resultat		
Transferred to retained earnings	5.878.467	5.521.396
<b>Disponeret i alt</b>		
<b>Total allocations and transfers</b>	<b>5.878.467</b>	<b>5.521.396</b>

## Balance 31. december

### Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		2022	2021
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Non-current assets</i>			
3	Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>	183.166.373	189.047.747
	Materielle anlægsaktiver i alt <i>Total property, plant, and equipment</i>	<u>183.166.373</u>	<u>189.047.747</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Total non-current assets</i>	<u><b>183.166.373</b></u>	<u><b>189.047.747</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>	21.150	67.013
	Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	<u>0</u>	<u>143.271</u>
	Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>	<u>21.150</u>	<u>210.284</u>
	Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>	<u>0</u>	<u>839.808</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Total current assets</i>	<u><b>21.150</b></u>	<u><b>1.050.092</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b> <i>Total assets</i>	<u><b>183.187.523</b></u>	<u><b>190.097.839</b></u>

## Balance 31. december

### Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Note	2022	2021
<b>Passiver</b>		
<i>Equity and liabilities</i>		
<b>Egenkapital</b>		
<i>Equity</i>		
Virksomhedskapital		
<i>Contributed capital</i>	51.500.000	51.500.000
Overført resultat		
<i>Retained earnings</i>	35.065.831	29.187.364
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>86.565.831</b>	<b>80.687.364</b>
<i>Total equity</i>		
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
<i>Provisions</i>		
Hensættelser til udskudt skat		
<i>Provisions for deferred tax</i>	4.095.000	3.632.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.095.000</b>	<b>3.632.000</b>
<i>Total provisions</i>		
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
<i>Long term liabilities other than provisions</i>		
4 Gæld til realkreditinstitutter		
<i>Mortgage debt</i>	70.258.816	80.552.456
5 Gæld til pengeinstitutter		
<i>Bank loans</i>	8.138.792	11.584.836
Langfristede gældsforpligtelser i alt		
<i>Total long term liabilities other than provisions</i>	78.397.608	92.137.292

## Balance 31. december

### Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

<b>Passiver</b>		
<i>Equity and liabilities</i>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		
<i>Current portion of long term liabilities</i>	10.300.761	11.785.636
Gæld til pengeinstitutter		
<i>Bank loans</i>	2.146.303	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		
<i>Trade payables</i>	190.588	74.106
Selskabsskat		
<i>Income tax payable</i>	99.010	279.548
Anden gæld		
<i>Other payables</i>	1.392.422	1.501.893
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.129.084</u>	<u>13.641.183</u>
<i>Total short term liabilities other than provisions</i>		
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>92.526.692</u></b>	<b><u>105.778.475</u></b>
<i>Total liabilities other than provisions</i>		
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>183.187.523</u></b>	<b><u>190.097.839</u></b>
<i>Total equity and liabilities</i>		

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### *Charges and security*

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of changes in equity

---

All amounts in DKK.

	Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2021 <i>Equity 1 January 2021</i>	51.500.000	23.665.968	75.165.968
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit or loss for the year brought forward</i>	0	5.521.396	5.521.396
Egenkapital 1. januar 2022 <i>Equity 1 January 2022</i>	51.500.000	29.187.364	80.687.364
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit or loss for the year brought forward</i>	0	5.878.467	5.878.467
	<b>51.500.000</b>	<b>35.065.831</b>	<b>86.565.831</b>

## Noter

### Notes

---

All amounts in DKK.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
<i>Staff costs</i>		
Lønninger og gager		
<i>Salaries and wages</i>	189.495	190.000
Andre omkostninger til social sikring		
<i>Other costs for social security</i>	<u>1.515</u>	<u>0</u>
	<b><u>191.010</u></b>	<b><u>190.000</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere		
<i>Average number of employees</i>	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on net profit or loss for the year</i>		
Skat af årets resultat		
<i>Tax of the results for the year</i>	1.198.010	1.098.548
Årets regulering af udskudt skat		
<i>Adjustment for the year of deferred tax</i>	<u>463.000</u>	<u>459.000</u>
	<b><u>1.661.010</u></b>	<b><u>1.557.548</u></b>



## Noter

### Notes

---

All amounts in DKK.

### 3. Grunde og bygninger

#### Land and buildings

Kostpris 1. januar		
<i>Cost 1 January</i>	220.057.681	219.944.416
Tilgang i årets løb		
<i>Additions during the year</i>	<u>0</u>	<u>113.265</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>220.057.681</u></b>	<b><u>220.057.681</u></b>
<i>Cost 31 December</i>		
Af- og nedskrivninger 1. januar		
<i>Depreciation and write-down 1 January</i>	-31.009.934	-25.128.560
Årets afskrivninger		
<i>Depreciation for the year</i>	<u>-5.881.374</u>	<u>-5.881.374</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>-36.891.308</u></b>	<b><u>-31.009.934</u></b>
<i>Depreciation and write-down 31 December</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>183.166.373</u></b>	<b><u>189.047.747</u></b>
<i>Carrying amount, 31 December</i>		

### 4. Gæld til realkreditinstitutter

#### Mortgage debt

Gæld til realkreditinstitutter i alt		
<i>Total mortgage debt</i>	78.776.377	89.147.692
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	<u>-8.517.561</u>	<u>-8.595.236</u>
	<b><u>70.258.816</u></b>	<b><u>80.552.456</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>37.747.677</u>	<u>46.179.503</u>

## Noter

### Notes

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>5. Gæld til pengeinstitutter</b>		
<i>Bank loans</i>		
Gæld til pengeinstitutter i alt		
<i>Total bank loans</i>	9.921.992	14.775.236
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	<u>-1.783.200</u>	<u>-3.190.400</u>
	<b><u>8.138.792</u></b>	<b><u>11.584.836</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>2.294.800</u>	<u>3.254.400</u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### *Charges and security*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 79.490 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 182.221 t.kr.

*As collateral for mortgage loans, DKK 79,490,000, security has been granted on land and buildings representing a carrying amount of DKK 182,221,000 at 31 December 2022.*

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 32.662 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 183.766 t.kr.

*The company has issued mortgages registered to the owners totalling DKK 32,662,000 as security for bank loans. The mortgages registered to the owners provide security on land and buildings representing a carrying amount of DKK 183,766,000 at 31 December 2022*

Til sikkerhed for bankgæld er der endvidere givet transport i huslejen vedrørende 9 udlejningsejendomme.

*As security for bank debts, the company has made an assignment of the rent from 9 rental properties.*