

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

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2021
The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 24 March 2021.

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

	Side <u>Page</u>
Påtegninger	
<i>Reports</i>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<i>Independent auditor's report</i>	
Ledelsesberetning	
<i>Management commentary</i>	
Selskabsoplysninger	8
<i>Company information</i>	
Ledelsesberetning	9
<i>Management commentary</i>	
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
<i>Financial statements 1 January - 31 December 2020</i>	
Anvendt regnskabspraksis	10
<i>Accounting policies</i>	
Resultatopgørelse	17
<i>Income statement</i>	
Balance	18
<i>Statement of financial position</i>	
Egenkapitalopgørelse	21
<i>Statement of changes in equity</i>	
Noter	22
<i>Notes</i>	

Ledelsespåtegning *Management's report*

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Retail Property Group A/S.

The board of directors and the managing director have today presented the annual report of Retail Property Group A/S for the financial year 1 January to 31 December 2020.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report has been presented 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

We 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 2020 and of the company's results of its activities in the financial year 1 January to 31 December 2020.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the annual report be approved by the general meeting.

Ikast, den 24. marts 2021

Ikast, 24 March 2021

Direktion
Managing Director

Brian Huus

Ledelsespåtegning *Management's report*

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 shareholders of Retail Property Group A/S

Opinion

We have audited the annual accounts of Retail Property Group A/S for the financial year 1 January to 31 December 2020, which comprise accounting policies, profit and loss account, balance sheet, statement of changes in equity and notes. 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 2020 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2020 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

Management is responsible for the preparation of annual accounts that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act. 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, 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 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:

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:

- 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.
- 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 management 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 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.
- 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.

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 the internal control that we identify during our audit.

Statement on the management's review

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.

Ikast, den 24. marts 2021

Ikast, 24 March 2021

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 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 information

Selskabet <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>
Bestyrelse <i>Board of directors</i>	Karsten B. Rasmussen Villy B. Fiedler Thomas Michalski Brian Huus Flemming Storgaard Sune Aes-Jørgensen
Direktion <i>Managing Director</i>	Brian Huus
Revision <i>Auditors</i>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast

Ledelsesberetning

Management commentary

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i udlejningsejendomme samt køb og salg af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 14.331 t.kr. mod 13.987 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.817 t.kr. mod 5.011 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

The principal activities of the company

The activity of the company is investment in rental properties, buying and selling of property and related activities.

Development in activities and financial matters

The gross profit for the year is DKK 14.331.000 against DKK 13.987.000 last year. The results from ordinary activities after tax are DKK 4.817.000 against DKK 5.011.000 last year.

The management consider the results satisfactory.

Events subsequent to 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 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 danske kroner.

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 Retail Property Group A/S 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 accounts are presented in Danish kroner (DKK).

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

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, lejeindtægt vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden 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 og tab på debitorer.

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

Income statement

Gross profit

Gross profit comprises the net turnover, rental income from lease of property, costs concerning investment properties 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 costs comprise costs for distribution, sales, advertisement, administration, premises and loss on debtors.

Costs concerning investment properties comprise operation costs, repair and maintenance costs, taxes, charges and other 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 og 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Staff costs

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

Depreciation, amortisation and writedown

Depreciation, amortisation and writedown comprise depreciation on, amortisation of and writedown relating to intangible and tangible fixed 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 and debt, amortisation of financial assets and liabilities as well as surcharges and reimbursements under the advance tax scheme, etc.

Tax of the results for the year

The tax for the year comprises the current tax for the year and the changes in deferred tax, and it is recognised in the profit and loss account with the share referring to the results for the year and directly in the equity with the share referring to entries directly on the equity.

The balance sheet

Property, plant, and equipment

Property, plant, and equipment are measured at cost less accrued depreciation and writedown for impairment. Land is not subject to depreciation.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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.

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.

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

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.

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

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

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 components differing, and the individual component representing a material part of the total cost.

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

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

Investeringsjendomme
Investment property

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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

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.

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.

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.

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.

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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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 indestående 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 aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationseværdi.

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.

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.

Available funds

Available funds comprise cash at bank and in 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låntagelse 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.

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 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

Financial liabilities other than provisions related to borrowings are recognised at the received proceeds less transaction costs incurred. In subsequent periods, the financial liabilities are recognised at amortised cost, corresponding to the capitalised value when using the effective interest rate. The difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement during the term of the loan.

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>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste Gross profit	14.331.169	13.987.474
1 Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>	-190.000	-190.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation and writedown relating to tangible fixed assets</i>	-5.488.940	-4.779.956
Driftsresultat Operating profit	8.652.229	9.017.518
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	133.603	256.122
Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	-2.607.111	-2.843.207
Resultat før skat Pre-tax net profit or loss	6.178.721	6.430.433
2 Skat af årets resultat <i>Tax on ordinary results</i>	-1.361.618	-1.419.450
Årets resultat Net profit or loss for the year	4.817.103	5.010.983
Forslag til resultatdisponering: Proposed appropriation of net profit:		
Overføres til overført resultat <i>Transferred to retained earnings</i>	4.817.103	5.010.983
Disponeret i alt Total allocations and transfers	4.817.103	5.010.983

Balance 31. december

Statement of financial position at 31 December

All amounts in DKK.

Aktiver <i>Assets</i>	2020	2019
Note	<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver <i>Non-current assets</i>		
3 Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	194.815.856	174.771.211
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Total property, plant, and equipment</i>	<u>194.815.856</u>	<u>174.771.211</u>
Anlægsaktiver i alt <i>Total non-current assets</i>	<u>194.815.856</u>	<u>174.771.211</u>
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		
Andre tilgodehavender <i>Other debtors</i>	179.120	173.584
Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>	<u>179.120</u>	<u>173.584</u>
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	1.315.980	6.251.684
Omsætningsaktiver i alt <i>Total current assets</i>	<u>1.495.100</u>	<u>6.425.268</u>
Aktiver i alt <i>Total assets</i>	<u>196.310.956</u>	<u>181.196.479</u>

Balance 31. december

Statement of financial position at 31 December

All amounts in DKK.

Note	2020	2019
Passiver		
<i>Equity and liabilities</i>		
Egenkapital		
<i>Equity</i>		
Virksomhedskapital		
<i>Contributed capital</i>	51.500.000	51.500.000
Overført resultat		
<i>Results brought forward</i>	23.665.968	18.848.865
Egenkapital i alt	75.165.968	70.348.865
<i>Total equity</i>		
Hensatte forpligtelser		
<i>Provisions</i>		
Hensættelser til udskudt skat		
<i>Provisions for deferred tax</i>	3.173.000	2.628.000
Hensatte forpligtelser i alt	3.173.000	2.628.000
<i>Total provisions</i>		
Gældsforpligtelser		
<i>Liabilities other than provisions</i>		
4 Gæld til realkreditinstitutter		
<i>Mortgage debt</i>	74.758.966	82.136.421
5 Gæld til pengeinstitutter		
<i>Bank debts</i>	10.256.657	12.879.613
Langfristede gældsforpligtelser i alt		
<i>Total long term liabilities other than provisions</i>	85.015.623	95.016.034

Balance 31. december

Statement of financial position 31 December

All amounts in DKK.

Passiver		
<i>Equity and liabilities</i>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		
<i>Short-term part of long-term liabilities</i>	10.201.353	10.125.898
Gæld til pengeinstitutter		
<i>Bank debts</i>	20.406.304	1.655.269
Leverandører af varer og tjenesteydelser		
<i>Trade creditors</i>	146.303	138.969
Selskabsskat		
<i>Corporate tax</i>	32.618	134.450
Anden gæld		
<i>Other debts</i>	<u>2.169.787</u>	<u>1.148.994</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
<i>Total short term liabilities other than provisions</i>	<u>32.956.365</u>	<u>13.203.580</u>
 Gældsforpligtelser i alt		
<i>Total liabilities other than provisions</i>	<u>117.971.988</u>	<u>108.219.614</u>
 Passiver i alt		
<i>Total equity and liabilities</i>	<u>196.310.956</u>	<u>181.196.479</u>

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>
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. januar 2019 <i>Equity 1 January 2019</i>	51.500.000	13.837.882	65.337.882
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit or loss for the year brought forward</i>	<u> 0 </u>	<u> 5.010.983 </u>	<u> 5.010.983 </u>
Egenkapital 1. januar 2020 <i>Equity 1 January 2020</i>	51.500.000	18.848.865	70.348.865
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit or loss for the year brought forward</i>	<u> 0 </u>	<u> 4.817.103 </u>	<u> 4.817.103 </u>
	<u> 51.500.000 </u>	<u> 23.665.968 </u>	<u> 75.165.968 </u>

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Personalemkostninger		
<i>Staff costs</i>		
Lønninger og gager		
<i>Salaries and wages</i>	<u>190.000</u>	<u>190.000</u>
	<u>190.000</u>	<u>190.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere		
<i>Average number of employees</i>	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
<i>Tax on ordinary results</i>		
Skat af årets resultat		
<i>Tax of the results for the year</i>	816.618	934.450
Årets regulering af udskudt skat		
<i>Adjustment for the year of deferred tax</i>	<u>545.000</u>	<u>485.000</u>
	<u>1.361.618</u>	<u>1.419.450</u>

Noter

Notes

All amounts in DKK.

3. Investeringsejendomme

Investment property

Kostpris 1. januar		
<i>Cost 1 January</i>	194.410.831	194.410.831
Tilgang i årets løb		
<i>Additions during the year</i>	25.533.585	0
Kostpris 31. december	219.944.416	194.410.831
<i>Cost 31 December</i>		
Af- og nedskrivninger 1. januar		
<i>Depreciation and writedown 1 January</i>	-19.639.620	-14.859.664
Årets afskrivninger		
<i>Depreciation for the year</i>	-5.488.940	-4.779.956
Af- og nedskrivninger 31. december	-25.128.560	-19.639.620
<i>Depreciation and writedown 31 December</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	194.815.856	174.771.211
<i>Carrying amount, 31 December</i>		

4. Gæld til realkreditinstitutter

Mortgage debt

Gæld til realkreditinstitutter i alt		
<i>Mortgage debt in total</i>	82.277.919	89.579.919
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	-7.518.953	-7.443.498
	74.758.966	82.136.421
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	44.430.637	52.312.676

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
5. Gæld til pengeinstitutter		
<i>Bank debts</i>		
Gæld til pengeinstitutter i alt		
<i>Bank debts in total</i>	12.939.057	15.562.013
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	<u>-2.682.400</u>	<u>-2.682.400</u>
	<u>10.256.657</u>	<u>12.879.613</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>2.255.200</u>	<u>3.530.400</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and security

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 83.090 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 167.628 t.kr.

As security for mortgage debts, DKK 83,090,000, mortgage has been granted on land and buildings representing a book value of DKK 167,628,000 at 31 December 2020

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 25.450 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 102.835 t.kr.

The company has issued owner's mortgage at a total amount of DKK 25,450,000 as security for bank debts. The owner's mortgage provides mortgage on land and buildings representing a book value of DKK 102,835,000 at 31 December 2020.

Selskabets indestående i pengeinstitut, 1.316 t.kr. er pantsat til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitut. Gælden pr. 31. december 2020 udgør 33.639 t.kr.

The company's bank deposit, DKK 1,316,000 is pledged as collateral for the company's debt to the bank. The debt at 31 December 2020 is DKK 33,639,000.

Noter

Notes

All amounts in DKK.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat) *Charges and security (continued)*

Selskabet har ejerpantebrev på i alt 2.143 t.kr., som ikke er sikkerhedsstillet for gæld. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020 udgør 8.779 t.kr.

The company has issued owner's mortgage at a total amount of DKK 2,143 which is not secured by debts. The owner's mortgage provides mortgage on land and buildings representing a book value of DKK 8,779 at 31 December 2020.

Til sikkerhed for bankgæld er der endvidere givet transport i huslejen vedrørende 9 udlejnings-ejendomme.

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