

SNG Holding ApS

Jægersborg Allé 1 A, 2920 Charlottenlund
CVR-nr. / CVR no. 33 58 93 60

Årsrapport for 2019 **Annual report for 2019**

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 18.05.20

Klaus Landstrøm
Dirigent

Koncernoplysninger m.v. Group information etc.	3
Ledespåtegning Statement by the Executive Board and Board of Directors on the annual report	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	5 - 10
Ledelsesberetning Management's review	11 - 13
Resultatopgørelse Income statement	14
Balance Balance sheet	15 - 17
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	18
Koncernens pengestrømsopgørelse Consolidated cash flow statement	19 - 20
Noter Notes	21 - 38

Selskabet

The company

SNG Holding ApS
Jægersborg Allé 1 A
2920 Charlottenlund

Hjemsted / Registered office: Gentofte
CVR-nr. / CVR no.: 33 58 93 60
Regnskabsår / Financial year: 01.01 - 31.12

Direktion

Executive Board

Kim Lautrup

Bestyrelse

Board of Directors

Jens Schaumann

Revision

Auditors

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for SNG Holding ApS.

We have on this day presented the annual report for the financial year 01.01.19 - 31.12.19 for SNG Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is presented in accordance with Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

In our opinion, the consolidated financial statements and financial statements give a true and fair view of the group's and the parent's assets, liabilities and financial position as at 31.12.19 and of the results of the group's and parent's activities and of the group's cash flows for the financial year 01.01.19 - 31.12.19.

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

We believe that the management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The annual report is submitted for adoption by the general meeting.

Charlottenlund, den 18. maj 2020
Charlottenlund, May 18, 2020

Direktionen
Executive Board

Kim Lautrup

Bestyrelsen
Board of Directors

Jens Schaumann
Formand / Chairman

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i SNG Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for SNG Holding ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der

To the capital owners of SNG Holding ApS

Opinion

We have audited the consolidated financial statements and parent company financial statements of SNG Holding ApS for the financial year 01.01.19 - 31.12.19, which comprise the income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies for the group as well as for the parent company as well as the consolidated cash flow statement. The consolidated financial statements and parent company financial statements are prepared in accordance with Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

In our opinion the consolidated financial statements and parent company financial statements give a true and fair view of the group's and the parent company's assets, liabilities and financial position at 31.12.19 and of the results of the group's and the parent company's operations and the consolidated cash flows for the financial year 01.01.19 - 31.12.19 in accordance with the Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

Basis for conclusion

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 "Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements and parent company financial statements" section of our report. We are independent of the group and the company in accordance with the International

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Statement regarding the management's review

Management is responsible for management's review.

Our opinion on the consolidated financial statements and parent company 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 consolidated financial statements and parent company financial statements, our responsibility is to read management's review and, in doing so, consider whether management's review is materially inconsistent with the consolidated financial statements or parent company 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 consolidated financial statements and parent company financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Statements Acts. We did not identify any material misstatement of management's review.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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,

Management's responsibility for the consolidated financial statements and parent company financial statements

The Management is responsible for the preparation of consolidated financial statements and parent company financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act. Furthermore the Management is responsible for the internal control as the Management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements and parent company financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements and parent company financial statements, management is responsible for assessing the group's and the parent 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 consolidated financial statements and parent company financial statements unless management either intends to liquidate the group and the company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements and parent company financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements and parent company 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets interne

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 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 consolidated financial statements and parent company financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing 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 consolidated financial statements and parent company 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 group's and the parent company's inter-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbe-

nal control.

- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting in preparing the consolidated financial statements and parent company 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 group's and the parent 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 consolidated financial statements and parent company financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the group and the company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the consolidated financial statements and parent company financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements and parent company financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

vis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Søborg, den 18. maj 2020
Soeborg, Copenhagen, May 18, 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. / CVR no. 32 89 54 68

Morten Alsted

Statsaut. revisor
State Authorized Public Accountant
MNE-nr. / MNE-no. mne34080

regarding the financial information of the entities or business activities within the group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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.

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL
GROUPS FINANCIAL HIGHLIGHTS
Hovedtal
Key figures

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	2019	2018	2017
<i>Resultat</i> <i>Profit/loss</i>			
Lejeindtægter Revenue	56.154	59.823	72.099
Indeks / index	78	83	100
Resultat af primær drift Operating profit/loss	84.651	67.326	136.634
Indeks / index	62	49	100
Finansielle poster i alt Total net financials	-12.915	-14.517	-21.548
Indeks / index	60	67	100
Årets resultat Profit for the year	60.185	50.493	74.440
Indeks / index	81	68	100
<i>Balance</i> <i>Balance</i>			
Samlede aktiver Total assets	768.212	795.599	744.070
Indeks / index	103	107	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver Investments in property, plant and equipment	190	81	0
Indeks / index	-	-	100
Egenkapital Equity	233.392	173.155	122.319
Indeks / index	191	142	100
<i>Pengestrømme</i> <i>Cashflow</i>			
Nettopengestrømme fra: Net cash flow:			
Driften Operating activities	-57.683	-28.816	-31.896
Investeringer Investing activities	17.188	133.931	100.083
Finansiering Financing activities	5.094	-101.745	1.190
Årets pengestrømme Cash flows for the year	-35.401	3.370	69.377

Nøgletal

Ratios

	2019	2018	2017
<i>Rentabilitet</i>			
<i>Profitability</i>			
Egenkapitalens forrentning Return on equity	30%	34%	122%
Overskudsgrad Profit margin	151%	113%	190%
<i>Soliditet</i>			
<i>Equity ratio</i>			
Egenkapitalandel Equity interest	30%	22%	16%

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Ratios definitions

Return on equity:	$\frac{\text{Profit/loss for the year} \times 100}{\text{Average equity}}$
Profit margin:	$\frac{\text{Operating profit/loss} \times 100}{\text{Revenue}}$
Equity interest:	$\frac{\text{Equity, end of year} \times 100}{\text{Total assets}}$

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handels- og investeringsvirksomhed og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 60.185.020 mod DKK 50.492.742 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 233.392.449.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Resultatforventningen for 2019 var et beskedent resultat af den ordinære drift, med mulige større afkast af investeringsejendommene. Målsætningen blev opfyldt.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et overskud af sin ordinære drift i 2020, i samme niveau som i 2019. Resultatet kan påvirkes væsentligt af eventuelle avancer ved salg af investeringsejendomme eller af nødvendige værdireguleringer af koncernens ejendomme.

Efterfølgende begivenheder

Den aktuelle udvikling som følge af Corona pandemien meget vanskeligt at forudsige, men det er ledelsens aktuelle vurdering at indvirkningen af restriktionerne som følge af COVID-19 ikke forventes at få væsentlig negativ indflydelse på virksomhedens resultat og likviditetssituation for det kommende regnskabsår.

Primary activities

The company's purpose is to operate commercial and investment activities and other related businesses.

Development in activities and financial affairs

The income statement for the period 01.01.19 - 31.12.19 shows a profit/loss of DKK 60,185,020 against DKK 50,492,742 for the period 01.01.18 - 31.12.18. The balance sheet shows equity of DKK 233,392,449.

The management considers the net profit for the year to be satisfactory.

The earnings expectations for 2019 were a modest net profit on ordinary operations, and possible gains on investment property. The objective was met.

Outlook

The company expects a surplus of its ordinary operations in 2020 at the same level as in 2019. The result may be significantly affected by any gains on the sale of investment properties or by necessary value adjustments of the Group's properties.

Subsequent events

The current development as a result of the Corona pandemic is very difficult to predict, but it is the management's current assessment that the impact of the restrictions as a result of COVID-19 is not expected to have a material adverse effect on the company's results and liquidity situation for the coming financial year.

Resultatopgørelse

Income statement

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Lejeindtægter Revenue	56.153.647	59.823.422	0	0
Produktionsomkostninger Production costs	-28.382.690	-34.454.544	0	0
Administrationsomkostninger Administration costs	-3.922.771	-3.938.459	-111.821	-58.662
Resultat før dagsværdireguleringer Profit/loss before fair value adjustments	23.848.186	21.430.419	-111.821	-58.662
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustment of investment properties	60.803.104	45.895.867	0	0
Resultat før finansielle poster Profit/loss before net financials	84.651.290	67.326.286	-111.821	-58.662
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder Income from equity investments in group enterprises	0	0	59.414.290	47.872.245
2 Andre finansielle indtægter Financial income	6.341.192	1.656.251	4.455.242	816.864
3 Andre finansielle omkostninger Financial expenses	-19.256.458	-16.173.004	-5.259.677	-360.169
Resultat før skat Profit before tax	71.736.024	52.809.533	58.498.034	48.270.278
Skat af årets resultat Tax on profit or loss for the year	-11.551.004	-2.316.791	-28.230	-89.241
Årets resultat Profit for the year	60.185.020	50.492.742	58.469.804	48.181.037

Forslag til resultatdisponering

Proposed appropriation account

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode Reserve for net revaluation according to the equity method	0	0	59.414.290	47.872.246
Minoritetsinteresser Non-controlling interests	1.699.600	2.289.701	0	0
Overført resultat Retained earnings	58.485.420	48.203.041	-944.486	308.791
I alt Total	60.185.020	50.492.742	58.469.804	48.181.037

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
ASSETS		Group		Parent	
Note		31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK	DKK	DKK
	Investeringsejendomme Investment properties	585.501.725	551.003.741	0	0
5	Materielle anlægsaktiver i alt Total property, plant and equipment	585.501.725	551.003.741	0	0
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises	0	0	216.259.883	156.845.593
6	Andre værdipapirer og kapitalandele Other investments	9.059.625	0	9.059.625	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt Total investments	9.059.625	0	225.319.508	156.845.593
	Anlægsaktiver i alt Total non-current assets	594.561.350	551.003.741	225.319.508	156.845.593
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables	1.449.316	1.450.430	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	0	0	0	3.195.622
	Andre tilgodehavender Other receivables	122.955.106	158.498.472	110.963.379	157.087.810
	Tilgodehavender i alt Total receivables	124.404.422	159.948.902	110.963.379	160.283.432
	Likvide beholdninger Cash	49.245.780	84.646.403	25.298.835	35.000.913
	Omsætningsaktiver i alt Total current assets	173.650.202	244.595.305	136.262.214	195.284.345
	Aktiver i alt Total assets	768.211.552	795.599.046	361.581.722	352.129.938

PASSIVER EQUITY AND LIABILITIES		Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
		31.12.19 DKK	31.12.18 DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
Note					
	Selskabskapital Share capital	5.080.000	5.080.000	5.080.000	5.080.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode Reserve for net revaluation according to the equity method	0	0	215.993.631	156.579.341
	Overført resultat Retained earnings	219.156.315	160.618.859	2.848.357	3.792.842
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere Equity attributable to owners of the parent	224.236.315	165.698.859	223.921.988	165.452.183
7	Minoritetsinteresser Non-controlling interests	9.156.134	7.455.709	0	0
	Egenkapital i alt Total equity	233.392.449	173.154.568	223.921.988	165.452.183
8	Hensættelser til udskudt skat Provisions for deferred tax	51.410.210	42.365.726	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt Total provisions	51.410.210	42.365.726	0	0
9	Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	356.026.220	311.411.378	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt Total long-term payables	356.026.220	311.411.378	0	0

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
9				
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	95.359.300	134.879.945	0	0
Short-term part of long-term payables				
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.151.135	3.099.289	115.197	89.974
Trade payables				
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	127.003.636	76.354.384
Payables to group enterprises				
Selskabskat	8.332.518	8.947.525	0	87.589
Income taxes				
Anden gæld	22.539.720	121.740.615	10.540.901	110.145.808
Other payables				
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	127.382.673	268.667.374	137.659.734	186.677.755
Total short-term payables				
Gældsforpligtelser i alt	483.408.893	580.078.752	137.659.734	186.677.755
Total payables				
Passiver i alt	768.211.552	795.599.046	361.581.722	352.129.938
Total equity and liabilities				
10				
Eventualforpligtelser				
Contingent liabilities				
11				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Charges and security				
12				
Nærtstående parter				
Related parties				

Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Selskabs- kapital Share capital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode Reserve for net revaluation according to the equity method	Overført resultat Retained earnings	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere Equity of the parent company's capital owners	Minoritets- interesser Non- controlling interests	Egenkapital i alt Total equity
-------------------------------	--	---	--	---	---	--------------------------------------

Koncern:

Group:

Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 -
31.12.19

Statement of changes in equity for 01.01.19 - 31.12.19

Saldo pr. 01.01.19 Balance as at 01.01.19	5.080.000	0	160.618.859	165.698.859	7.455.709	173.154.568
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	0	52.036	52.036	825	52.861
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	58.485.420	58.485.420	1.699.600	60.185.020
Saldo pr. 31.12.19 Balance as at 31.12.19	5.080.000	0	219.156.315	224.236.315	9.156.134	233.392.449

Modervirksomhed:

Parent:

Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 -
31.12.19

Statement of changes in equity for 01.01.19 - 31.12.19

Saldo pr. 01.01.19 Balance as at 01.01.19	5.080.000	156.579.341	3.792.842	165.452.183	0	165.452.183
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	59.414.290	-944.485	58.469.805	0	58.469.805
Saldo pr. 31.12.19 Balance as at 31.12.19	5.080.000	215.993.631	2.848.357	223.921.988	0	223.921.988

Koncernens pengestrømsopgørelse

Consolidated cash flow statement

	Koncern Group	
Note	2019 DKK	2018 DKK
Årets resultat	60.185.020	50.492.742
Profit for the year		
13 Reguleringer	-36.841.456	-29.053.419
Adjustments		
Forskydning i driftskapital		
Change in working capital:		
Tilgodehavender	35.544.478	-136.274.447
Receivables		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-1.948.155	-4.802.198
Trade payables		
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-99.200.895	114.283.633
Other payables relating to operating activities		
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-42.261.008	-5.353.689
Cash flows from operating activities before net financials		
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	6.341.191	1.656.251
Interest income and similar income received		
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-19.256.458	-15.758.277
Interest expenses and similar expenses paid		
Betalt selskabsskat	-2.506.520	-9.360.021
Income tax paid		
Pengestrømme fra driften	-57.682.795	-28.815.736
Cash flows from operating activities		
Køb af materielle anlægsaktiver	-190.268	-80.602
Purchase of property, plant and equipment		
Salg af materielle anlægsaktiver	26.305.120	134.011.612
Sale of property, plant and equipment		
Køb af finansielle anlægsaktiver	-30.072.455	0
Purchase of investments		
Salg af finansielle anlægsaktiver	21.145.578	0
Disposal of investments		
Pengestrømme fra investeringer	17.187.975	133.931.010
Cash flows from investing activities		
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	37.348.500	0
Arrangement of mortgage debt		
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-32.254.303	-101.744.524
Repayment of mortgage debt		
Pengestrømme fra finansiering	5.094.197	-101.744.524
Cash flows from financing activities		
Årets samlede pengestrømme	-35.400.623	3.370.750
Total cash flows for the year		

Koncernens pengestrømsopgørelse

Consolidated cash flow statement

	Koncern Group	
	2019 DKK	2018 DKK
Note		
Likvide beholdninger ved årets begyndelse Cash, beginning of year	84.646.403	81.275.653
Likvide beholdninger ved årets slutning Cash, end of year	49.245.780	84.646.403
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således: Cash, end of year, comprises:		
Likvide beholdninger Cash	49.245.780	84.646.403
I alt Total	49.245.780	84.646.403

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Income from equity investments in group enterprises				
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder Share of profit or loss of group enterprises	0	0	59.414.290	47.872.245
I alt Total	0	0	59.414.290	47.872.245
2. Finansielle indtægter				
Financial income				
Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	0	0	0	74.253
Øvrige finansielle indtægter Other financial income	6.341.192	1.656.251	4.455.242	742.611
I alt Total	6.341.192	1.656.251	4.455.242	816.864
3. Finansielle omkostninger				
Financial expenses				
Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	0	0	3.089.518	161.156
Øvrige finansielle omkostninger i alt Other financial expenses total	19.256.458	16.173.004	2.170.159	199.013
I alt Total	19.256.458	16.173.004	5.259.677	360.169

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
4. Resultatdisponering Distribution of net profit				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	0	0	59.414.290	47.872.246
Reserve for net revaluation according to the equity method				
Minoritetsinteresser Non-controlling interests	1.699.600	2.289.701	0	0
Overført resultat Retained earnings	58.485.420	48.203.041	-944.486	308.791
I alt Total	60.185.020	50.492.742	58.469.804	48.181.037

5. Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

Beløb i DKK Figures in DKK	Investeringsejendomme Investment properties
Koncern: Group:	
Kostpris pr. 01.01.19 Cost as at 01.01.19	372.916.723
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	119.855
Tilgang i året Additions during the year	190.268
Afgang i året Disposals during the year	-13.721.353
Kostpris pr. 31.12.19 Cost as at 31.12.19	359.505.493
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19 Fair value adjustments as at 01.01.19	178.087.018
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	57.237
Dagsværdireguleringer i året Fair value adjustments during the year	48.857.687
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver Reversal of fair value adjustments of disposed assets	-1.005.710
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19 Fair value adjustments as at 31.12.19	225.996.232
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19 Carrying amount as at 31.12.19	585.501.725

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings-ejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og en afkastfaktor. Afkastfaktoren er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

The company uses the return-based model to determine the fair value of the investment properties.

Determination of fair value is based on an expected normalised operating profit and a return factor. The return factor is determined taking into consideration the location, age, state of repair and occupancy rate of the property, including terms and conditions in leases.

Loss of rental income for unrented spaces has been deducted from the fair value.

No external valuer has been appointed to determine the fair value of the investment properties.

6. Værdipapirer og kapitalandele Investments

Beløb i DKK Figures in DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele Other investments
Koncern: Group:		
Tilgang i året Additions during the year	0	30.072.455
Afgang i året Disposals during the year	0	-21.145.578
Kostpris pr. 31.12.19 Cost as at 31.12.19	0	8.926.877
Opskrivninger i året Revaluations during the year	0	132.748
Opskrivninger pr. 31.12.19 Revaluations as at 31.12.19	0	132.748
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19 Carrying amount as at 31.12.19	0	9.059.625
Modervirksomhed: Parent:		
Kostpris pr. 01.01.19 Cost as at 01.01.19	266.252	0
Tilgang i året Additions during the year	0	30.072.455
Afgang i året Disposals during the year	0	-21.145.578
Kostpris pr. 31.12.19 Cost as at 31.12.19	266.252	8.926.877
Opskrivninger pr. 01.01.19 Revaluations as at 01.01.19	156.579.341	0
Opskrivninger i året Revaluations during the year	59.414.290	132.748
Opskrivninger pr. 31.12.19 Revaluations as at 31.12.19	215.993.631	132.748
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19 Carrying amount as at 31.12.19	216.259.883	9.059.625

6. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -
Investments - continued -

Navn og hjemsted: Name and registered office:	Ejerandel Ownership interest
Dattervirksomheder: Subsidiaries:	
Braunstrasse ApS, Gentofte	100%
Schaumann Lübeck ApS, Gentofte	94%
Schaumann Lübeck 1 ApS, Gentofte	94%
Jacobsen Holding GmbH, Hamborg	100%
W. Jacobsen GmbH, Hamborg	95%
W. Jacobsen Immobilien GmbH & Co KG, Hamborg	95%
Kalkun Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH, Hamborg	95%

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK

7. Minoritetsinteresser
Non-controlling interests

Minoritetsinteresser primo Non-controlling interests, beginning of year	7.455.709	5.158.318	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	825	7.690	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat Net profit/loss for the year (distribution of net profit)	1.699.600	2.289.701	0	0
I alt Total	9.156.134	7.455.709	0	0

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
8. Udskudt skat Deferred tax				
Udskudt skat pr. 01.01.19 Deferred tax as at 01.01.19	42.365.726	49.408.957	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen Deferred tax recognised in the income statement	9.044.484	-2.316.791	0	0
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen Deferred tax recognised in equity	0	-4.726.440	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.19 Deferred tax as at 31.12.19	51.410.210	42.365.726	0	0

9. Langfristede gældsforpligtelser Long-term payables

Beløb i DKK Figures in DKK	Afdrag første år Repayment first year	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years	Gæld i alt 31.12.19 Total payables at 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18 Total payables at 31.12.18
	Koncern: Group:			
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	95.359.300	0	451.385.520	446.291.323
I alt Total	95.359.300	0	451.385.520	446.291.323

10. Eventualforpligtelser Contingent liabilities

Koncern:

Andre eventualforpligtelser

Koncernen har nogle uafsluttede skatteforespørgsler i Tyskland. Forespørgslerne er under drøftelse med de tyske skattemyndigheder og udfaldet er uvist på nuværende tidspunkt. Det er dog ledelsens opfattelse, at koncernen har handlet i overensstemmelse med gældende regler på området, og at forespørgslerne ikke vil have væsentlig indflydelse på koncernens finansielle stilling.

Modervirksomhed:

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Group:

Other contingent liabilities

The group has unfinished tax queries in Germany. The queries are being discussed with the German tax authorities and the outcome remains uncertain at the present time. However, the management of the group is of the opinion that the group has acted in accordance with the applicable regulations in the area, and that the queries will not materially influence the financial position of the group.

Parent:

Other contingent liabilities

The company is taxed jointly with the other Danish companies in the group and has joint, several and unlimited liability for income taxes and any obligations to withhold tax at source on interest, royalties and dividends for the jointly taxed companies.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Charges and security

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 451.414 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 585.502.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

Group:

Investment properties with a carrying amount of DKK 585,502k have been provided as security for mortgage debt of DKK 451,414k.

Parent:

The company has not provided any security over assets.

12. Nærtstående parter**Related parties**

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Related party transactions are not disclosed, as all transactions are entered into in the ordinary course of business at arms' length.

	Koncern Group	
	2019	2018
	DKK	DKK

13. Reguleringer til pengestrømsopgørelse**Adjustments for the cash flow statement**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustment of investment properties	-60.803.104	-45.895.867
Finansielle indtægter Financial income	-6.341.192	-1.656.251
Finansielle omkostninger Financial expenses	19.256.458	16.173.004
Skat af årets resultat Tax on profit or loss for the year	11.551.004	2.316.791
Øvrige reguleringer Other adjustments	-504.622	8.904
I alt Total	-36.841.456	-29.053.419

14. Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

GENERAL

The annual report is presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for medium-sized groups and enterprises in reporting class C.

The accounting policies have been applied consistently with previous years.

Basis of recognition and measurement

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

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the company, and the value of such assets can be measured reliably. Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from the company, and the value of such liabilities can be measured reliably. On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

On recognition and measurement, account is taken of foreseeable losses and risks arising before the date at which the annual report is presented and proving or disproving matters arising on or before the balance sheet date.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**KONCERNREGNSKAB**

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalandele, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The consolidated financial statements comprise the parent and its subsidiaries in which the parent directly or indirectly holds more than 50% of the voting rights or by way of agreements exercises control. Enterprises in which the group holds equity investments, between 20% and 50% of the voting rights and in which it has significant interest but not control, are considered associates.

All financial statements used for consolidation are prepared in accordance with the accounting policies of the group.

The consolidated financial statements consolidate the financial statements of the parent and its subsidiaries by adding together items of a uniform nature, eliminating intercompany income and expenditure, equity investments, intercompany balances and dividends as well as gains and losses resulting from transactions between the consolidated enterprises to the extent that the underlying assets and liabilities are not realised.

Non-controlling interests

The financial items of the subsidiaries are recognised in full in the consolidated financial statements. The non-controlling interests' proportionate share of the subsidiaries' equity is classified as a part of consolidated equity. The subsidiaries' results are distributed proportionately to non-controlling interests and the parent's equity interest.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

Køb af minoritetsandele i en dattervirksomhed og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ophør af kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Purchase and sale of non-controlling interests in a subsidiary which do not result in the parent losing control of the subsidiary are treated in the consolidated financial statements as equity transactions, and the difference between the consideration and the carrying amount is allocated to the parent's equity interest.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitsskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen. Ved afhændelse af de selvstændige udenlandske enheder indregnes de akkumulerede valutakursdifferencer i resultatopgørelsen.

CURRENCY

The annual report is presented in Danish kroner (DKK).

On recognition of foreign subsidiaries which are independent entities, the income statements are translated at the exchange rates applicable at the transaction date or approximate average exchange rates. The balance sheet items are translated using the exchange rates applicable at the balance sheet date. Foreign currency translation adjustments arising from the translation of equity at the beginning of the year using the exchange rates applicable at the balance sheet date and from the translation of income statements from average exchange rates to the exchange rates applicable at the balance sheet date are recognised directly in equity.

Translation adjustments of intercompany balances with independent foreign subsidiaries, measured using the equity method and where the balance is considered to be part of the overall investment, are recognised directly in equity. On the divestment of foreign entities, accumulated exchange differences are recognised in the income statement.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**RESULTATOPGØRELSE****Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Produktionsomkostninger

I produktionsomkostninger indregnes omkostninger, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer og fællesomkostninger mv.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder løn og gager til det administrative personale og ledelse samt omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger, tab på debitorer m.v. samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, der anvendes til administrative forhold.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

INCOME STATEMENT**Rental income**

Income from the rental of properties is recognised in the income statement for the relevant period. Rental income is measured at fair value and determined exclusive of VAT and discounts.

Production costs

Costs incurred, directly or indirectly, to generate the revenue for the year, including costs relating to property management, including repair and maintenance costs, real property taxes, insurance and overhead costs etc.

Administrative expenses

Expenses incurred during the year for management and administration, including wages and salaries for administrative staff and management as well as office premise expenses, office expenses, bad debts etc. and lease of and depreciation, amortisation and impairment losses on the fixed assets used for administration, are recognised under administrative expenses.

Depreciation, amortisation and impairment losses

Investment properties are not depreciated.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**Dagsværdiregulering af investerings-
ejendomme**

Under dagsværdiregulering af investerings-
ejendomme indregnes urealiserede værdiregule-
ringer af investeringsejendomme samt
realiserede gevinster og tab ved salg.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede
virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der i
modervirksomheden måles efter indre værdis
metode, indregnes andelen af virksomhedernes
resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af
urealiserede interne gevinster og tab og med
fradrag af eventuel af- og nedskrivning af
goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder
omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af
kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes rente-
indtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger
vedrørende finansielle forpligtelser indregnes
løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i
resultatopgørelsen som skat af årets resultat
med den del, der kan henføres til årets resultat,
og direkte i egenkapitalen med den del, der kan
henføres til poster indregnet direkte i egenkapi-
talen.

**Fair value adjustment of investment
properties**

Unrealised value adjustments of investment
properties and realised gains and losses on the
sale of assets are recognised in the fair value
adjustment of investment properties.

**Income from equity investments in group
enterprises**

For equity investments in subsidiaries that in
the parent are measured using the equity
method, the share of the enterprises' profit or
loss is recognised in the income statement after
elimination of unrealised intercompany profits
and losses and less any goodwill amortisation
and impairment losses.

Income from equity investments in subsidiaries
also comprises gains and losses on the sale of
equity investments.

Other net financials

Interest income and interest expenses etc. are
recognised in other net financials.

Amortisation of capital losses and borrowing
costs relating to financial liabilities is recognised
on an ongoing basis as financial expenses.

Tax on profit/loss for the year

The current and deferred tax for the year is
recognised in the income statement as tax on
the profit/loss for the year with the portion
attributable to the profit/loss for the year, and
directly in equity with the portion attributable to
amounts recognised directly in equity.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

The company is jointly taxed with Danish consolidated enterprises. The parent is the administration company for the joint taxation and thus settles all income tax payments with the tax authorities.

In connection with the settlement of joint taxation contributions, the current Danish income tax is allocated between the jointly taxed enterprises in proportion to their taxable incomes. This means that enterprises with a tax loss receive joint taxation contributions from enterprises which have been able to use this loss to reduce their own taxable profit.

BALANCE
Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat faktor ganget med den aktuelle lejeindtægt i ejendommen.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en

BALANCE SHEET
Property, plant and equipment
Investment properties

Investment properties include investment in land and buildings for the purpose of obtaining the capital invested in the form of current operating returns and capital gains on sale. Investment properties are counted on the acquisition date at cost price. The cost comprises the acquisition price plus costs directly incurred by the acquisition until the asset is ready for use. Investment properties are measured on the basis of fair value, with value added in the income statement. When calculating the fair value, an individually fixed factor is used multiplied by the current rental income in the property.

Gains and losses on the disposal of property, plant and equipment are determined as the

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

difference between the selling price, if any, less selling costs and the carrying amount at the date of disposal less any costs of disposal.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Equity investments in group enterprises

Equity investments in subsidiaries are measured in the balance sheet of the parent according to the equity method, meaning that these equity investments are measured at the proportionate share of the enterprises' equity value, determined according to the accounting policies of the parent, adjusted for the remaining value of positive or negative goodwill and gains and losses on transactions with the enterprises in question.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value, less write-downs for bad debts.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Write-downs for bad debts are determined based on an individual assessment of each receivable if there is no objective evidence of individual impairment of a receivable.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Other investments

Other securities are measured at fair value, equivalent to the market value at the balance sheet date.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt

Other equity investments are measured at fair value in the balance sheet. For equity

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsoverta-

investments that are traded in an active market, fair value is equivalent to the market value at the balance sheet date. Other equity investments for which fair value cannot be determined reliably are measured at cost.

Cash

Cash includes deposits in bank accounts as well as operating cash.

Equity

The net revaluation of equity investments in subsidiaries is recognised in the financial statements of the parent in the net revaluation reserve in equity according to the equity method to the extent that the carrying amount exceeds the cost.

Current and deferred tax

Current tax payable and receivable is recognised in the balance sheet as tax computed on the basis of the taxable income for the year, adjusted for tax paid on account.

Joint taxation contributions payable and receivable are recognised as income tax under receivables or payables in the balance sheet.

Deferred tax liabilities and tax assets are recognised on the basis of all temporary differences between the carrying amounts and tax bases of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is non-amortisable for tax purposes and other items where temporary differences, except for

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

gelsler, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme skattejurisdiktion eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lån-optagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

acquisitions, have arisen at the date of acquisition without affecting the net profit or loss for the year or the taxable income. In cases where the tax value can be determined according to different taxation rules, deferred tax is measured on the basis of management's intended use of the asset or settlement of the liability.

Deferred tax assets are recognised, following an assessment, at the expected realisable value through offsetting against deferred tax liabilities within the same tax jurisdiction or elimination in tax on future earnings.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and at the tax rates in the respective countries which, according to the legislation in force at the balance sheet date, will be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax.

Payables

Long-term payables are measured at cost at the time of contracting such liabilities (raising of the loan). The payables are subsequently measured at amortised cost where capital losses and loan expenses are recognised in the income statement as a financial expense over the term of the payable on the basis of the calculated effective interest rate in force at the time of contracting the liability.

Short-term payables are measured at amortised cost, normally corresponding to the nominal value of such payables.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens anpartskapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.

CASH FLOW STATEMENT

The cash flow statement is prepared using the indirect method, showing cash flows from operating, investing and financing activities as well as cash and cash equivalents at the beginning and end of the year.

Cash flows from operating activities comprise the net profit or loss for the year, adjusted for non-cash operating items, income tax paid and changes in working capital.

Cash flows from investing activities comprise payments in connection with the acquisition and divestment of companies and financial assets as well as the purchase, development, improvement and sale of intangible assets and property, plant and equipment.

Cash flows from financing activities comprise changes in the parent's share capital and associated costs and financing from and dividends paid to shareholders as well as the arrangement and repayment of long-term payables.

Cash and cash equivalents at the beginning and end of the year comprise cash and short-term payables to credit institutions.