

---

# ***Søndre Fasanvej 90 ApS***

c/o SF Management ApS, Amaliegade 15, 2. sal, DK-1256 København K

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2019**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2019*

---

CVR-nr. 36 45 07 03

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14/4 2020

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 14/4 2020*

Thomas Khan  
Dirigent  
*Chairman of the General Meeting*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

#### ***Management's Statement and Auditor's Report***

Ledelsespåtegning 1  
*Management's Statement*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2  
*Independent Auditor's Report*

### **Selskabsoplysninger**

#### ***Company Information***

Selskabsoplysninger 7  
*Company Information*

Ledelsesberetning 8  
*Management's Review*

### **Årsregnskab**

#### ***Financial Statements***

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9  
*Income Statement 1 January - 31 December*

Balance 31. december 10  
*Balance Sheet 31 December*

Egenkapitalopgørelse 13  
*Statement of Changes in Equity*

Noter til årsregnskabet 14  
*Notes to the Financial Statements*

# Ledelsespåtegning

## *Management's Statement*

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Søndre Fasanvej 90 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. april 2020  
*København, 14 April 2020*

### **Direktion** *Executive Board*

Thomas Khan  
adm. direktør  
*CEO*

### **Bestyrelse** *Board of Directors*

Christopher John Warren  
formand  
*Chairman*

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Søndre Fasanvej 90 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2019.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2019 of the Company and of the results of the Company operations for 2019.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i Søndre Fasanvej 90 ApS

### Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Søndre Fasanvej 90 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### 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 regnskabet". 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for kon-

To the Shareholder of Søndre Fasanvej 90 ApS

### Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2019 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Søndre Fasanvej 90 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2019, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' 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 on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

klusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

any form of assurance conclusion thereon.

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

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

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

### **Management's responsibilities for the Financial Statements**

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

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

### **Revisors ansvar for revisionen af regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 kon-

### **Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements**

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

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

trol.

- 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 regnskabet 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 regnskabet 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 længe kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

control.

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

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

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning** *Independent Auditor's Report*

Hellerup, den 14. april 2020

*Hellerup, 14 April 2020*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

mne13914

Morten Jørgensen

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

mne32806



# Selskabsoplysninger

## *Company Information*

**Selskabet**  
*The Company*

Søndre Fasanvej 90 ApS  
c/o SF Management ApS  
Amaliegade 15, 2. sal  
DK-1256 København K

CVR-nr.: 36 45 07 03

*CVR No:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

*Financial period: 1 January - 31 December*

Hjemstedskommune: København

*Municipality of reg. office: Copenhagen*

**Bestyrelse**

Christopher John Warren, formand (*Chairman*)

**Direktion**  
*Executive Board*

Thomas Khan

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Management's Review

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 2.211.428, heraf værdireguleringer på DKK -100.000, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 48.890.440.

### Begivenheder efter balancedagen

Selskabets forventninger til fremtiden kan blive påvirket negativt som følge af Covid-19 udbruddet og de tiltag som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet, jf. omtalen af begivenheder efter balancedagen i note 1.

### Key activities

The main activity of the company is real estate investment.

### Development in the year

The income statement of the Company for 2019 shows a profit of DKK 2,211,428, of which value adjustments amount to DKK -100,000, and at 31 December 2019 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 48,890,440.

### Subsequent events

The Company's outlook for the future will be negatively affected by the COVID-19 outbreak and the measures taken by governments in most of the world to mitigate the impacts of the outbreak, see also subsequent events disclosures in note 1.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		<b>3.906.669</b>	<b>4.433.711</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of investment assets</i>	2	-100.000	4.600.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		<b>3.806.669</b>	<b>9.033.711</b>
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-971.505	-965.539
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>2.835.164</b>	<b>8.068.172</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	3	-623.736	-1.774.989
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>2.211.428</b>	<b>6.293.183</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>	4.500.000	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-2.288.572	6.293.183
	<b>2.211.428</b>	<b>6.293.183</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		146.000.000	146.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>146.000.000</b>	<b>146.100.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		3.850.000	31.820
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		1.204.774	1.449.828
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		0	29.379
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>5.054.774</b>	<b>1.511.027</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>503.563</b>	<b>3.226.035</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>5.558.337</b>	<b>4.737.062</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>151.558.337</b>	<b>150.837.062</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		51.000	51.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		44.339.440	46.628.012
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		4.500.000	0
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		<b>48.890.440</b>	<b>46.679.012</b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		14.208.785	14.233.487
<b>Hensatte forpligtelser</b> <i>Provisions</i>		<b>14.208.785</b>	<b>14.233.487</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		83.040.487	83.028.207
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Long-term debt</i>	5	<b>83.040.487</b>	<b>83.028.207</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		44.690	55.487
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		184.112	1.300.000
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat <i>Payables to group enterprises relating to corporation tax</i>		648.438	611.710
Deposita <i>Deposits</i>		3.454.141	3.849.396
Anden gæld <i>Other payables</i>		1.087.244	1.079.763
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Short-term debt</i>		<b>5.418.625</b>	<b>6.896.356</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Debt</i>		<b>88.459.112</b>	<b>89.924.563</b>
<b>Passiver</b> <i>Liabilities and equity</i>		<b>151.558.337</b>	<b>150.837.062</b>
Begivenheder efter balancedagen <i>Subsequent events</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	6		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	7		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	8		

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået udbytte for regnskabs- året <i>Proposed dividend for the year</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	51.000	46.628.012	0	46.679.012
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-2.288.572	4.500.000	2.211.428
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>51.000</b>	<b>44.339.440</b>	<b>4.500.000</b>	<b>48.890.440</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Begivenheder efter balancedagen

#### Subsequent events

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af den negative påvirkning af Covid-19.

*The implications of COVID-19 with many governments across the world deciding to "close down their countries" will have great impact on the global economy. Management considers the implications of COVID-19 a subsequent event occurred after the balance sheet date (31 December 2019), which is therefore a non-adjusting event to the Company.*

*At this time, it is not possible to calculate the size of the negative COVID-19 impact.*

	2019 DKK	2018 DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
<i>Value adjustments of investment assets</i>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-100.000	4.600.000
<i>Value adjustments of investment properties</i>		
	<b>-100.000</b>	<b>4.600.000</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	648.438	611.710
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	-24.702	1.163.279
<i>Deferred tax for the year</i>		
	<b>623.736</b>	<b>1.774.989</b>



## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

*Assets measured at fair value*

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	81.377.772
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	0
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>81.377.772</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	64.722.228
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	-100.000
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>64.622.228</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b><u>146.000.000</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

*Assets measured at fair value*

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjørt på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

*Investeringsejendomme are measured at fair value. The determination of fair value is based on a return-based model, and Management uses accounting estimates when determining the fair value. The use of accounting estimates implies that the statement of fair value is subject to some uncertainty. The fair value is stated based on assumptions that Management considers probable and realistic. Management reassesses assumptions on a current basis, and any changes to the assumptions are reflected in the fair value. The key assumptions applied when determining the fair value are stated below:*

	2019	2018
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør <i>The fair value of investment properties amounts to</i>	146.000.000	146.100.000
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter <i>Maintenance costs in % of rental income</i>	2,0 %	2,0 %
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter <i>Administrative expenses in % of rental income</i>	2,7 %	2,7 %
Diskonteringsrente <i>Discount rate</i>	4,5 %	4,5 %

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

#### Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

*Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.*

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*The debt falls due for payment as specified below:*

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b>Mortgage loans</b>		
Efter 5 år	72.759.226	76.038.277
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	10.281.261	6.989.930
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	83.040.487	83.028.207
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	<b>83.040.487</b>	<b>83.028.207</b>

### 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Contingent assets, liabilities and other financial obligations

#### Pant og sikkerhedsstillelse

##### Charges and security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

*The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:*

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	146.000.000	146.100.000
<i>Investment properties with a carrying amount of</i>		

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2019	2018
	DKK	DKK

**6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)**  
*Contingent assets, liabilities and other financial obligations (continued)*

**Eventualforpligtelser**  
*Contingent liabilities*

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Roya Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

*The group companies are jointly and severally liable for tax on the jointly taxed incomes etc of the Group.*

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for alle betalinger for søsterselskabet Tegholmmsgade A/S' gæld til realkreditinstitutter på i alt DKK 72.922.

*The company acts as surety for all payments under the sister company Tegholmmsgade A/S mortgage loan of kDKK 72,922.*

**7 Nærtstående parter**  
*Related parties*

**Koncernregnskab**  
*Consolidated Financial Statements*

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

*The Company is included in the Group Annual Report of the Parent Company:*

Navn	Hjemsted
<i>Name</i>	<i>Place of registered office</i>
Rockspring NPS European Property II Holding BV	Amsterdam, Netherlands

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for Søndre Fasanvej 90 ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

The Annual Report of Søndre Fasanvej 90 ApS for 2019 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2019 are presented in DKK.

#### Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Accounting Policies (continued)

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, which involves the recognition of a constant effective interest rate over the maturity period. Amortised cost is calculated as original cost less any repayments and with addition/deduction of the cumulative amortisation of any difference between cost and the nominal amount. In this way, capital losses and gains are allocated over the maturity period.

#### Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Fixed assets acquired in foreign currencies are measured at the transaction date rates.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til selskabets administration mv.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Income Statement

### Revenue

Rental income is recognised on a straight line-basis over the term of the lease.

Revenue is measured at the consideration received and is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

### Expenses concerning investment properties

Expenses concerning investment properties primarily include operating expenses for the year.

### Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for company administration, etc.

### Gross profit/loss after value adjustments

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of revenue, expenses concerning investment properties and other external expenses.

### Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbunde danske selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene

#### Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and changes in deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

The Company is jointly taxed with affiliated Danish companies. The tax effect of the joint taxation is allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

## Balance Sheet

#### Investment properties

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

In Management's opinion the classification of the properties as investment properties did not cause



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 vurderet af et uafhængigt valuarfirma.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

any difficulties.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

The fair value of investment properties has been assessed by an independent assessor firm at 31 December 2019.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material. The assumptions applied are disclosed in the notes.

The fair value of certain investment properties has been determined at 31 December 2019 for each property by using a return-based model under which the expected future cash flows for the coming year combined with a rate of return form the basis of the fair value of the property. The calculations are based on property budgets for the coming years. The budget takes into account developments in rentals, vacancies, operating expenses, maintenance and administration, etc. The budgeted cash flow is divided by the estimated rate of return to arrive at the fair value of the property. The value thus calculated is adjusted for any non-operating assets such as cash and cash equivalents, deposits, etc if they are not shown separately in the balance sheet.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udlig-

#### Impairment of fixed assets

The carrying amounts of property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

#### Receivables

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for estimated bad debts are made.

#### Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

#### Dividend

Dividend distribution proposed by Management for the year is disclosed as a separate equity item.

#### Deferred tax assets and liabilities

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Accounting Policies (continued)

ning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en overafdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement or in equity if the deferred tax relates to items recognised in equity.

#### Financial debts

Loans, such as mortgage loans, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.