

**ÅRSRAPPORT**

**ANNUAL REPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

**1 JANUARY - 31 DECEMBER 2021**

**HOLLÆNDERHUSENE INVEST APS**

**Jernbanegade 4, 4.**

**1608 København V**

**CVR-nr. 36 53 22 46**

**CENTRAL BUSINESS REGISTRATION no. 36 53 22 46**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 28/6 2022

*Adopted at the Company's  
Annual General Meeting,  
on 28/6 2022*



---

Greg Eliason

Chariman

**INDHOLDSFORTEGNELSE**  
**CONTENTS**

	<b>Side</b> <i>Page</i>
<b>Ledelsesberetning mv.</b> <i>Management's review etc.</i> Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	1
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	2
<b>Påtegninger</b> <i>Statement and report</i> Ledespåtegning <i>Statement by Management on the annual report</i>	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	4-7
<b>Årsregnskab</b> <i>Financial statements</i> Anvendt regnskabspraksis <i>Summary of significant accounting policies</i>	8-14
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021 <i>Income statement 1 January - 31 December 2021</i>	15
Balance pr. 31. december 2021 <i>Balance sheet at 31 December 2021</i>	16-17
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	18
Noter <i>Notes</i>	19-22

## SELSKABSOPLYSNINGER

### COMPANY DETAILS

1

#### Selskab

##### Company

Hollænderhusene Invest ApS  
Jernbanegade 4, 4.  
1608 København V

CVR-nummer 36 53 22 46  
Central Business Registration no. 36 53 22 46

Hjemsted: København  
Registered in:

#### Direktion

##### Board of Executives

Greg Jesse Eliason

Ronny Alain Pifko

Thyge Christian Dahl Hansen

#### Revision

##### Company auditors

##### inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nummer 19263096  
Central business registration no. 19263096

Vibeke Düring Reyes Jensen, statsautoriseret revisor/State Authorized Public Accountant

I tilfælde af uoverensstemmelser mellem den danske og den engelske tekst, er den danske tekst gældende.

In case of discrepancy between the Danish and the English text the Danish shall prevail.

**Væsentligste aktiviteter**

Hollænderhusene Invest ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været salg af ejendomme samt udlejning af investeringsejendomme.

**Primary activities**

*As in previous years, Hollænderhusene Invest ApS's primary activities were sale and rental of real estate.*

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen udviser et resultat på DKK 31.757.604 mod DKK 5.334.552 sidste år. Balancen viser en egenkapital på DKK 104.767.345.

**Development in the Company's activities and finances**

*The income statement shows a profit of DKK 31.757.604 compared to DKK 5.334.552 last year. The balance sheet shows an equity of DKK 104.767.345.*

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

*The management finds the result of the year satisfactory.*

Årets dagsværdiregulering af investeringsejendommene udgør kr. 36.021.325 og er primært drevet af den positive udvikling i markedet for boligudlejningsejendomme.

*Fair value adjustments of investment properties amounts to DKK 36.021.325 and is primarily driven by the positive development in the market for residential rental properties.*

## LEDELSESPÅTEGNING

STATEMENT BY MANAGEMENT ON THE ANNUAL REPORT

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for Hollænderhusene Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 28. juni 2022

*København V, 28th June 2022*

### I direktionen

*Board of Executives*



---

Greg Jesse Eliason

Direktør

*Manager*



---

Thyge Christian Dahl Hansen

Direktør

*Manager*

*The Board of Executives have today discussed and approved the annual report for the financial year 1 January - 31 December 2021 of Hollænderhusene Invest ApS.*

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

*In our opinion the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2021 and of the result of the Company's operation for the financial year 1 January - 31 December 2021.*

*In our opinion the management's review includes a fair review about the matters the review deals with.*

*We recommend that the Annual Report be approved at the annual general meeting.*



---

Ronny Alain Pifko

Direktør

*Manager*

**Til kapitalejeren i Hollænderhusene Invest ApS**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Hollænderhusene Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

**To the shareholder of Hollænderhusene Invest ApS**

**Opinion**

*We have audited the financial statements of Hollænderhusene Invest ApS for the financial year 1 January to 31 December 2021, which comprise the accounting policies applied, the income statement, the balance sheet, statement of changes in equity and notes. The financial statements are prepared in accordance under the Danish Financial Statements Act.*

*In our opinion the financial statement give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2021, and of the result of the Company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

**Basis for opinion**

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

*We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.*

**Management's responsibility for the Financial**  
*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.*

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

\* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

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

### Auditor's responsibility 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 Financial Statements.*

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

*\* Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*

\* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

\* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

\* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

\* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

*\* Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*

*\* Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*

*\* 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.*



### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 28. juni 2022

*Søborg, 28th June 2022*

**inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(cvr 19263096)

Vibeke Düring Reyes Jensen

statsautoriseret revisor

*State Authorized Public Accountant*

mne11673

### **Statement on the 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 any form of assurance conclusion thereon.*

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

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

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

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

*The annual report has been prepared in accordance with Danish financial statements legislation as well as generally accepted accounting principles.*

*The annual report has been prepared in accordance with the reporting requirements of the Danish Financial Statements Act of class B enterprise with optional requirements of class C.*

*The accounting policies have not been changed from last year.*

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

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.

## RECOGNITION AND MEASUREMENT

*The financial statements have been prepared based on historical cost.*

*The income is recognised in the income statement as earned. Further to this, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Furthermore, all costs incurred to earn the profit or loss for year have been recognised in the income statement, including amortisation, depreciation, write-down and provisions as well as reversals as a consequence of changed accounting estimates of amounts previously recognised in the income statement.*

*Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow into 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.*

*On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described below for each financial statement item.*

*Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, by which a constant redemption yield is recognised over the term. Amortised cost is calculated as original cost less instalments and addition/deduction of the accumulated amortisation of the difference between cost and the nominal amount. Thereby, capital and exchange losses or gains are allocated over the term.*

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

#### **VALUTAOMREGNING**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og omkostninger.

#### **RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

#### **Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "andre driftsindtægter" samt "eksterne omkostninger".

#### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i de perioder de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdien af det modtagne vederlag (ekskl. moms).

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter dagsværdireguleringer af investeringsejendomme. Ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen.

*On recognition and measurement, anticipated losses and risks that appear before presentation of the annual report and which confirm or invalidate affairs or conditions existing at the balance sheet date are considered.*

*The functional currency is Danish kroner, DKK. All other currencies are considered foreign currencies.*

#### **FOREIGN CURRENCY TRANSLATION**

*During the year, transactions in foreign currencies have been translated applying the exchange rate at the transaction date. If currency positions are considered hedge of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.*

*Receivables and debt denominated in foreign currencies have been recognised at the exchange rate of the balance sheet date.*

*Realised and unrealised exchange gains and losses have been recognised in the income statement under other financial income and expenses.*

#### **INCOME STATEMENT**

*The income statement has been classified by nature.*

#### **Gross profit/loss**

*The Company has aggregated the items "revenue", "other operating income" as well as "external expenses".*

#### **Revenue**

*Rental income is accrued for and recognised in the periods to which they relate. Rental income is measured at the fair value of the rental fee received (excl. VAT).*

#### **Value adjustment of investment properties**

*Value adjustment of investment properties include fair value adjustment of investment properties. Changes in the estimated fair value are entered in the income statement.*

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salgs-, lokale-, administrationsomkostninger.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Holland Housing TopCo ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

**Other operating income**

*Other operating income includes financial statement items of a secondary nature in relation to the primary activity of the enterprise, including profit on sale of fixed assets.*

**External expenses**

*External expenses comprise cost of selling costs, facility costs and administrative expenses.*

**Other financial income and other financial expenses**

*Financial income and expenses is recognised with amounts concerning the financial year. Financial items comprise interest, realised and unrealised exchange gains and losses, realised and unrealised gains and losses on sale of other securities and investments, amortisation of debt to mortgage credit institutions as well as interest surcharge and interest reimbursements under the Danish Tax Prepayment Scheme.*

**Tax on profit or loss for the year income taxes**

*Tax on profit or loss for the year represents 22% of the book profit or loss adjusted for non-taxable and non-deductible items.*

*Tax on profit or loss for the year consists of the anticipated tax portion of the taxable income for the year adjusted for the changes for the year in deferred tax. Changes in deferred taxes due to adjustments of tax rates is recognised in the income statement.*

*The Company is jointly taxed with other Danish group enterprises with Holland Housing TopCo ApS as management company. The tax effect of the joint taxation is allocated among the group enterprises in ratio to their taxable income according to the rules on full allocation with a refund for tax losses of the Danish Corporation Tax Act.*

*Corporation tax relating to the financial year which has not been settled at the balance sheet date is to be classified as corporation tax in receivables or liabilities other than provisions.*

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

## **BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

## **AKTIVER**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af direkte og indirekte omkostninger i forbindelse med anskaffelsen.

Selskabets investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast for ejendommen.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

*Joint tax contributions between the jointly taxed companies which have not been settled at the balance sheet date are classified as joint tax contributions in receivables or liabilities.*

*The Company is subject to the Danish Tax Prepayment Scheme. Interest reimbursement and interest surcharge have been recognised in financial income and expenses.*

## **BALANCE SHEET**

*The balance sheet has been presented in account form.*

## **ASSETS**

### **Investment in properties**

*Investment in properties includes properties held for the purpose of obtaining a return on invested capital as well as any capital gains on resale.*

*Investment property is measured at cost plus direct and indirect costs that relate to the purchase. The Company's investment property is subsequently measured at fair value with value adjustments recognised in the income statement. When calculating the fair value, an individually determined discount factor is used for the capitalization of a market-based operating return for the property.*

*Investment property is not depreciated.*

*Gains and losses related to disposal of investment property are measured as the difference between the sale price less selling expenses and the carrying amount at the time of sale. Gains or losses are separately recognised in the income statement under fair value adjustment of investment properties.*

#### **Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

#### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier og obligationer, som måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Modtagne udbytter og renter, realiserede og urealiserede kursavancer og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

#### ***Impairment of property, plant and equipment***

*The carrying amount of property plant and equipment is reviewed annually for indication of impairment for loss, apart from what is expressed by usual amortisation and depreciation. If this applies, impairment for loss is made of each asset or group of assets, respectively, to lower recoverable amount.*

*As recoverable amount, the higher of expected net selling price and net present value is applied. The net present value is calculated as the present value of the anticipated cash flows from the use of the asset or the group of assets.*

*Impairment for loss for the year is recognised in the income statement.*

#### ***Receivables***

*Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down for bad debt according to an individual assessment.*

#### ***Securities and investments***

*Securities and investments recognised as current assets comprise listed share and mortgage deed portfolio which are measured at fair value at the balance sheet date. Realised and unrealised capital gains and losses have been recognised in the income statement under other financial income and other financial expenses, respectively.*

## **PASSIVER**

### **Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles endvidere under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## **EQUITY AND LIABILITIES**

### **Equity**

*Management's proposed dividends for the financial year is disclosed as a separate item in equity.*

### **Provision for deferred tax**

*Deferred tax is measured according to the liability method. Provision has been made for deferred tax by 22 % on all temporary differences between carrying amount and tax-based value of assets and liabilities.*

*Deferred tax is also measured with respect of the planned use of the asset and the settlement of the liability. The tax value of the tax losses to be carried forward are included in the calculation of deferred taxes if it is probable that the losses can be used.*

*The tax-based values of tax losses carried forward are included in the statement of deferred tax if it is probable that the losses can be utilised.*

*Deferred tax assets which are not expected utilised within a few years have been disclosed in notes under contingent assets.*

### **Financial liabilities**

*Financial liabilities are recognized when raising the loan at the proceeds received after deduction of borrowing costs, directly addressed by the loan. In subsequent periods, financial liabilities are measured at amortized cost equal to the capitalized value using the effective interest rate, so the difference between the proceeds and the nominal value is recognized in the income statement over the loan period.*

*Mortgage debt hence is measured at amortized cost, which for cash loans equal the outstanding debt. For bond loans amortized cost corresponds to the outstanding debt, calculated as the loan's underlying cash value at the date of obtaining the loan regulated with a loan value adjustments based on an amortization, over the amortization period.*

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

*Other liabilities other than provisions have been measured at amortised cost which corresponds to nominal value.*

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indtægter vedrørende de efterfølgende år.

***Deferred income***

*Deferred income comprises income received relating to subsequent years.*



**RESULTATOPGØRELSE**

15

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021***INCOME STATEMENT**1 JANUARY - 31 DECEMBER 2021*

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BRUTTOFORTJENESTE <i>GROSS PROFIT/LOSS</i>	6.409.384	7.866.703
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>	<u>36.021.325</u>	<u>950.000</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT <i>OPERATING PROFIT/LOSS</i>	42.430.709	8.816.703
2 Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	308	0
3 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	<u>-1.716.140</u>	<u>-1.977.506</u>
RESULTAT FØR SKAT <i>PROFIT/LOSS BEFORE TAX</i>	40.714.877	6.839.197
4 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	<u>-8.957.273</u>	<u>-1.504.645</u>
ÅRETS RESULTAT <i>PROFIT/LOSS FOR THE YEAR</i>	<u><u>31.757.604</u></u>	<u><u>5.334.552</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:  
*Distribution of profit/loss*

Forslag til udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividends for the financial year</i>	36.000.000	12.504.610
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	<u>-4.242.396</u>	<u>-7.170.058</u>
ÅRETS RESULTAT <i>PROFIT/LOSS FOR THE YEAR</i>	<u><u>31.757.604</u></u>	<u><u>5.334.552</u></u>

**AKTIVER**  
ASSETS

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
5 Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	251.000.000	214.950.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>	<u>19.000</u>	<u>0</u>
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b> <i>PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT</i>	<u>251.019.000</u>	<u>214.950.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> <i>FIXED ASSETS</i>	<u>251.019.000</u>	<u>214.950.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>	0	987.897
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	0	8.004.610
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	<u>4.839</u>	<u>228.122</u>
<b>TILGODEHAVENDER</b> <i>RECEIVABLES</i>	<u>4.839</u>	<u>9.220.629</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b> <i>CASH</i>	<u>3.461.014</u>	<u>8.597.364</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> <i>CURRENT ASSETS</i>	<u>3.465.853</u>	<u>17.817.993</u>
<b>AKTIVER I ALT</b> <i>TOTAL ASSETS</i>	<u><u>254.484.853</u></u>	<u><u>232.767.993</u></u>

**PASSIVER**  
EQUITY AND LIABILITIES

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>	500.000	500.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	68.267.345	72.509.741
Forslag til udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividends for the financial year</i>	<u>36.000.000</u>	<u>12.504.610</u>
<b>EGENKAPITAL</b> <i>EQUITY</i>	<u>104.767.345</u>	<u>85.514.351</u>
4 Hensættelser til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	<u>24.532.515</u>	<u>16.563.156</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> <i>PROVISIONS</i>	<u>24.532.515</u>	<u>16.563.156</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Debt to mortgage credit institutions</i>	<u>116.171.476</u>	<u>123.189.798</u>
6 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b> <i>LONG-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	<u>116.171.476</u>	<u>123.189.798</u>
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of long-term liabilities other than provisions</i>	816.730	1.137.130
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	299.934	614.042
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	2.844.682	0
4 Skyldigt sambeskatningsbidrag <i>Joint tax contribution payables</i>	987.914	1.294.682
Anden gæld <i>Other payables</i>	<u>4.064.257</u>	<u>4.454.834</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b> <i>SHORT-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	<u>9.013.517</u>	<u>7.500.688</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> <i>LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	<u>125.184.993</u>	<u>130.690.486</u>
<b>PASSIVER I ALT</b> <i>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</i>	<u><u>254.484.853</u></u>	<u><u>232.767.993</u></u>
7 Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i>		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Assets charged and security</i>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

18

Statement of changes in equity

	Virksom- hedskapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået udbytte <i>Proposed dividends</i>	I ALT  <i>TOTAL</i>
Egenkapital pr. 1/1 2020 <i>Equity at 1/1 2020</i>	500.000	79.679.799	0	80.179.799
Udloddet udbytte <i>Dividends paid</i>	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen <i>Transferred from distribution of profit/loss</i>	0	-7.170.058	12.504.610	5.334.552
Egenkapital pr. 1/1 2021 <i>Equity at 1/1 2021</i>	500.000	72.509.741	12.504.610	85.514.351
Udloddet udbytte <i>Dividends paid</i>	0	0	-12.504.610	-12.504.610
Overført via resultatdisponeringen <i>Transferred from distribution of profit/loss</i>	0	-4.242.396	36.000.000	31.757.604
<b>EGENKAPITAL PR. 31/12 2021</b> <i>Equity at 31/12 2021</i>	<b>500.000</b>	<b>68.267.345</b>	<b>36.000.000</b>	<b>104.767.345</b>

## NOTES

		2021	2020
1	Dagsværdiregulering af investerings- ejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>	<u>36.021.325</u>	<u>950.000</u>
	Investeringsejendomme reguleret til dagsværdi <i>Investment properties adjusted to fair value</i>	<u>36.021.325</u>	<u>950.000</u>
	I ALT <i>TOTAL</i>	<u><u>36.021.325</u></u>	<u><u>950.000</u></u>
2	Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	<u>308</u>	<u>0</u>
	Finansielle indtægter i øvrigt <i>Other financial income</i>	<u>308</u>	<u>0</u>
	I ALT <i>TOTAL</i>	<u><u>308</u></u>	<u><u>0</u></u>
3	Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	<u>1.716.140</u>	<u>1.977.506</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt <i>Other financial expenses</i>	<u>1.716.140</u>	<u>1.977.506</u>
	I ALT <i>TOTAL</i>	<u><u>1.716.140</u></u>	<u><u>1.977.506</u></u>
4	Selskabsskat og udskudt skat <i>Corporation tax and deferred tax</i>		
		Selskabsskat	Udskudt skat
		<i>Income taxes</i>	<i>Deferred tax</i>
		<u>1.294.682</u>	<u>16.563.156</u>
	Skyldig pr. 1/1 2021 <i>Payable at 1/1 2021</i>	1.294.682	16.563.156
	Betalt vedr. tidligere år <i>Paid re. previous years</i>	-1.294.682	0
	Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	<u>987.914</u>	<u>7.969.359</u>
	SKYLDIG PR. 31/12 2021 <i>PAYABLE AT 31/12 2021</i>	<u><u>987.914</u></u>	<u><u>24.532.515</u></u>
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT <i>TAX ON PROFIT/LOSS FOR THE YEAR</i>	<u><u>8.957.273</u></u>	<u><u>1.504.645</u></u>
		<u><u>8.957.273</u></u>	<u><u>1.504.645</u></u>
		<u><u>8.957.273</u></u>	<u><u>1.504.645</u></u>

5 Investeringsejendomme  
Investment properties

	Investerings- ejendomme Investment properties	I ALT TOTAL	31/12 2020
Kostpris pr. 1/1 2021 Cost at 1/1 2021	140.049.238	140.049.238	140.049.238
Tilgange Additions	28.675	28.675	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2021 COST AT 31/12 2021	140.077.913	140.077.913	140.049.238
Opskrivninger pr. 1/1 2021 Revaluation at 1/1 2021	74.900.762	74.900.762	73.950.762
Årets opskrivninger Revaluation for the year	36.021.325	36.021.325	950.000
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2021 REVALUATION AT 31/12 2021	110.922.087	110.922.087	74.900.762
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2021 CARRYING AMOUNT AT 31/12 2021	251.000.000	251.000.000	214.950.000

**Opgørelse af dagsværdien**

Investeringsejendommene består af 61 udlejningsrækkehuse i Vallensbæk (boligejendomme), som selskabet har udviklet i 2015, 2016 og 2017. Rækkehusene er i størrelsesintervallet 115 - 135 m<sup>2</sup>.

Investeringsejendommens dagsværdi fastsættes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings-ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er baseret på beliggenhed, markedets krav til afkast og ejendommens beskaffenhed.

Den urealiserede dagsværdiregulering i 2021 udgør kr. 36.021.325.

**Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Afkastkravet udgør ca. 3,89% og er fastsat ud fra en bedømmelse af markedsniveauet for ejendommene.

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med følgende beløb:

Afkastprocent / Rate of return  
Dagsværdi / Fair value  
Ændring i dagsværdi / Change in fair

**Fair value estimation**

The investment properties consist of 61 rental units in Vallensbæk (residential properties), which the company has developed in 2015, 2016 and 2017. The size range of the units is 115 - 135 m<sup>2</sup>.

The fair value of the investment property is assessed using a return-based valuation model, where the value is calculated on the basis of the investment properties' operating return and an individually determined return requirement. The fair value of the company's investment properties is based on location, market requirements for returns and the nature of the property.

The unrealized fair value adjustment of 2021 amounts to DKK 36,021,325.

**Significant fair value assumptions**

The required rate of return constitutes approx. 3.89% and is calculated based on a market level assessment on the properties.

**Sensitivity when calculating the fair value of the investment properties**

Changes in the estimate of the required rate of return for the investment properties will affect the recognized value of the investment properties in the balance sheet and the income statement with the following amounts:

-0,25%	0,00%	+0,25%
268.380.000	251.000.000	235.370.000
17.380.000	0	-15.630.000

6 Langfristede gældsforpligtelser  
*Long-term liabilities other than provisions*

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
<i>Total debt:</i>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>116.988.206</u>	<u>124.326.928</u>
<i>Mortgage debt</i>		
I ALT	<u>116.988.206</u>	<u>124.326.928</u>
<i>TOTAL</i>		
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
<i>Instalments next financial year:</i>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>816.730</u>	<u>1.137.130</u>
<i>Mortgage debt</i>		
I ALT	<u>816.730</u>	<u>1.137.130</u>
<i>TOTAL</i>		
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
<i>Debt outstanding after 5 years:</i>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>97.996.580</u>	<u>107.307.138</u>
<i>Mortgage debt</i>		
I ALT	<u>97.996.580</u>	<u>107.307.138</u>
<i>TOTAL</i>		

## 7 Eventualforpligtelser

*Contingent liabilities*

---

Selskabet har opført 68 rækkehuse og solgt 7 af disse. Selskabet har garantiforpligtelser i henhold til almindelig branchekutyme på de opførte huse.

*The company has built 68 townhouses and sold 7 of these. The company has warranty obligations in accordance to ordinary industry practice on the buildings constructed.*

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskatter. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Holland Housing TopCo ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

*The company is jointly taxed with other group companies and is jointly liable with the other group companies for payable and unsettled corporation and withholding taxes. The total amount for payable corporate tax is shown in the annual report for Holland Housing TopCo ApS. Any subsequent corrections to the corporate tax and withholding taxes can lead to a higher liability for the Company.*

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
*Assets charged and security*

---

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nominelt t.DKK 120.196, er der givet pant i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 251.000.

*Mortgage deed registered to the mortgagor, nominally th.DKK 120,196, in the Company's investment properties with a carrying amount of th.DKK 251,000 has been deposited as security for accounts with credit institution.*