

ÅRSRAPPORT

ANNUAL REPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

1 JANUARY - 31 DECEMBER 2019

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 8/7/2020
*Adopted at the Company's
Annual General Meeting,
on / 2020*



Greg Eliason

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

The Chairman's name in capital letters

INDHOLDSFORTEGNELSE

CONTENTS

	Side Page
Ledelsesberetning mv. <i>Management's review etc.</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	1
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	2
Påtegninger <i>Statement and report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Statement by Management on the annual report</i>	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	4-7
Årsregnskab <i>Financial statements</i>	
Anvendt regnskabspraksis <i>Summary of significant accounting policies</i>	8-14
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019 <i>Income statement 1 January - 31 December 2019</i>	15
Balance pr. 31. december 2019 <i>Balance sheet at 31 December 2019</i>	16-17
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	18
Noter <i>Notes</i>	19-22

SELSKABSOPLYSNINGER

1

COMPANY DETAILS

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 6.267.797 mod DKK 5.161.946 sidste år. Balancen viser en egenkapital på DKK 80.179.799.

Development in the Company's activities and finances

The income statement shows a profit of DKK 6.267.797 compared to DKK 5.161.946 last year. The balance sheet shows an equity of DKK 80.179.799.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

The management finds the result of the year as expected.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 8. juli 2020

København V, 8th July 2020

I direktionen

Board of Executives



Greg Jesse Eliason
Direktør
Manager



Thyge Christian Dahl Hansen
Direktør
Manager

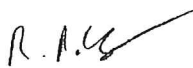
The Board of Executives have today discussed and approved the annual report for the financial year 1 January - 31 December 2019 of Hollænderhusene Invest ApS.

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 2019 and of the result of the Company's operation for the financial year 1 January - 31 December 2019.

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 virksomheden 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.

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 2019, 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 2019, and of the result of the Company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2019 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' 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.

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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandling 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 8. juli 2020

Søborg, 8th July 2020

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.

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 tilbageførslers 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.

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.

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.

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.

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

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

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.

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.

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

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

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

INCOME STATEMENT

The income statement has been classified by nature.

Bruttofortjeneste

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

Gross profit/loss

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

Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i de perioder de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi.

Revenue

Rental income is accrued for and recognised in the periods to which they relate. Rental income is measured at fair value.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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 selskabsskattelovens 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt regnskabspost.

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

BALANCE SHEET

The balance sheet has been presented in account

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.

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 cashloans equal the outstanding debt. For bondloans 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 nominal 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 2019

INCOME STATEMENT

1 JANUARY - 31 DECEMBER 2019

Note	2019	2018
BRUTTOFORTJENESTE <i>GROSS PROFIT/LOSS</i>	7.690.727	8.902.878
1 Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment properties</i>	25.000	79.135
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT <i>OPERATING PROFIT/LOSS</i>	7.715.727	8.982.013
2 Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	1.944.000	361.242
3 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	-1.621.201	-2.715.289
RESULTAT FØR SKAT <i>PROFIT/LOSS BEFORE TAX</i>	8.038.526	6.627.966
4 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	-1.770.729	-1.466.020
ÅRETS RESULTAT <i>PROFIT/LOSS FOR THE YEAR</i>	<u>6.267.797</u>	<u>5.161.946</u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Distribution of profit/loss

Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret <i>Extraordinary dividends in the financial year</i>	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividends for the financial year</i>	0	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	<u>6.267.797</u>	<u>5.161.946</u>
ÅRETS RESULTAT <i>PROFIT/LOSS FOR THE YEAR</i>	<u>6.267.797</u>	<u>5.161.946</u>

AKTIVER
ASSETS

<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
5 Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	214.000.000	213.975.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER <i>PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT</i>	<u>214.000.000</u>	<u>213.975.000</u>
ANLÆGSAKTIVER <i>FIXED ASSETS</i>	<u>214.000.000</u>	<u>213.975.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>	624.901	1.026.346
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	1.838.555	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag <i>Joint tax contribution receivables</i>	0	632.292
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	9.518	104.339
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	<u>39.401</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER <i>RECEIVABLES</i>	<u>2.512.375</u>	<u>1.762.977</u>
VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE <i>SECURITIES AND INVESTMENTS</i>	<u>23.868.000</u>	<u>21.924.000</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER <i>CASH</i>	<u>8.891.269</u>	<u>8.921.292</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER <i>CURRENT ASSETS</i>	<u>35.271.644</u>	<u>32.608.269</u>
AKTIVER I ALT <i>TOTAL ASSETS</i>	<u><u>249.271.644</u></u>	<u><u>246.583.269</u></u>

PASSIVER
EQUITY AND LIABILITIES

Note	31/12 2019	31/12 2018
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>	500.000	500.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	79.679.799	73.412.002
Forslag til udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividends for the financial year</i>	0	0
EGENKAPITAL <i>EQUITY</i>	80.179.799	73.912.002
4 Hensættelser til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	16.353.193	16.346.409
HENSATTE FORPLIGTELSE <i>PROVISIONS</i>	16.353.193	16.346.409
Gæld til realkreditinstitutter <i>Debt to mortgage credit institutions</i>	124.311.494	125.414.766
Anden gæld <i>Other payables</i>	18.338.768	21.070.885
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE <i>LONG-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	142.650.262	146.485.651
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of long-term liabilities other than provisions</i>	3.850.823	3.832.697
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	1.098.640	500.889
4 Selskabsskat <i>Income taxes</i>	0	342.168
4 Skyldigt sambeskatningsbidrag <i>Joint tax contribution payables</i>	1.187.945	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	3.950.982	4.164.675
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>	0	998.778
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE <i>SHORT-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	10.088.390	9.839.207
GÆLDSFORPLIGTELSE <i>LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	152.738.652	156.324.858
PASSIVER I ALT <i>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</i>	249.271.644	246.583.269
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 2018 <i>Equity at 1/1 2018</i>	500.000	41.229.006	19.100.000	60.829.006
Koncerntilskud <i>Group contributions</i>	0	27.021.050	0	27.021.050
Udloddet udbytte <i>Dividends paid</i>	0	0	-19.100.000	-19.100.000
Overført via resultatdisponeringen <i>Transferred from distribution of profit/loss</i>	<u>0</u>	<u>5.161.946</u>	<u>0</u>	<u>5.161.946</u>
Egenkapital pr. 1/1 2019 <i>Equity at 1/1 2019</i>	500.000	73.412.002	0	73.912.002
Udloddet udbytte <i>Dividends paid</i>	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen <i>Transferred from distribution of profit/loss</i>	<u>0</u>	<u>6.267.797</u>	<u>0</u>	<u>6.267.797</u>
EGENKAPITAL PR. 31/12 2019 <i>Equity at 31/12 2019</i>	<u><u>500.000</u></u>	<u><u>79.679.799</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>80.179.799</u></u>

NOTES

1	Dagsværdiregulering af investerings- ejendomme <i>Value adjustment of investment properties</i>	2019	2018
	Investeringsejendomme reguleret til dagsværdi <i>Investment properties adjusted to fair value</i>	25.000	79.135
	I ALT <i>TOTAL</i>	<u>25.000</u>	<u>79.135</u>
2	Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	2019	2018
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder <i>Interest income from group enterprises</i>	0	37.242
	Finansielle indtægter i øvrigt <i>Other financial income</i>	1.944.000	324.000
	I ALT <i>TOTAL</i>	<u>1.944.000</u>	<u>361.242</u>
3	Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	2019	2018
	Finansielle omkostninger i øvrigt <i>Other financial expenses</i>	1.621.201	2.715.289
	I ALT <i>TOTAL</i>	<u>1.621.201</u>	<u>2.715.289</u>
4	Selskabsskat og udskudt skat <i>Corporation tax and deferred tax</i>	2019	2018
			Ifølge resultat- opgørelsen <i>Acc. to the inc. statement</i>
		Selskabsskat <i>Income taxes</i>	Udskudt skat <i>Deferred tax</i>
	Skyldig pr. 1/1 2019 <i>Payable at 1/1 2019</i>	-290.124	16.346.409
	Betalt vedr. tidligere år <i>Paid re. previous years</i>	290.124	0
	Betalt acontoskat <i>Prepaid tax</i>	-576.000	0
	Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	1.763.945	6.784
	SKYLDIG PR. 31/12 2019 <i>PAYABLE AT 31/12 2019</i>	<u>1.187.945</u>	<u>16.353.193</u>
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT <i>TAX ON PROFIT/LOSS FOR THE YEAR</i>	<u>1.770.729</u>	<u>1.466.020</u>

5 Investeringsejendomme

Investment properties

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>	I ALT <i>TOTAL</i>	31/12 2018
Kostpris pr. 1/1 2019 <i>Cost at 1/1 2019</i>	140.049.238	140.049.238	140.028.373
Tilgang i året <i>Additions for the year</i>	0	0	20.865
Afgang i året <i>Disposals for the year</i>	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2019 <i>COST AT 31/12 2019</i>	<u>140.049.238</u>	<u>140.049.238</u>	<u>140.049.238</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2019 <i>Revaluation at 1/1 2019</i>	73.925.762	73.925.762	73.846.627
Arets opskrivninger <i>Revaluation for the year</i>	25.000	25.000	79.135
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2019 <i>REVALUATION AT 31/12 2019</i>	<u>73.950.762</u>	<u>73.950.762</u>	<u>73.925.762</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2019 <i>CARRYING AMOUNT AT 31/12 2019</i>	<u>214.000.000</u>	<u>214.000.000</u>	<u>213.975.000</u>

Opgørelse af dagsværdien

Investeringsejendommene består af 61 udlejningsrækkehuse i Vallensbæk (boligejendomme), som selskabet selv har udviklet i 2015, 2016 og 2017.

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

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Afkastkravet udgør ca. 4,3% 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 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.

Significant fair value assumptions

The required rate of return constitutes approx. 4.3% 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:

	4,00%	4,30%	4,50%
Dagsværdi / Fair value	<u>230.230.000</u>	<u>214.000.000</u>	<u>204.200.000</u>
Ændring i dagsværdi / Change in fair	<u>16.230.000</u>	<u>0</u>	<u>-9.800.000</u>



6 Langfristede gældsforpligtelser
Long-term liabilities other than provisions

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
<i>Total debt:</i>		
Gæld til realkreditinstitutter	125.430.200	126.515.346
<i>Mortgage debt</i>		
Anden gæld	<u>21.070.885</u>	<u>23.803.002</u>
<i>Other payables</i>		
I ALT	<u>146.501.085</u>	<u>150.318.348</u>
<i>TOTAL</i>		
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
<i>Instalments next financial year:</i>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.118.706	1.100.580
<i>Mortgage debt</i>		
Anden gæld	<u>2.732.117</u>	<u>2.732.117</u>
<i>Other payables</i>		
I ALT	<u>3.850.823</u>	<u>3.832.697</u>
<i>TOTAL</i>		
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
<i>Debt outstanding after 5 years:</i>		
Gæld til realkreditinstitutter	113.219.807	118.343.041
<i>Mortgage debt</i>		
Anden gæld	<u>7.410.300</u>	<u>7.410.300</u>
<i>Other payables</i>		
I ALT	<u>120.630.107</u>	<u>125.753.341</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 according 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, t.DKK 130.280, er der givet pant i investerings-ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.DKK 214.000.

Mortgage deed registered to the mortgagor, nominally th.DKK 130,280, in the Company's investment properties with a carrying amount of th.DKK 214,000 has been deposited as security for accounts with credit institution.

Værdipapirer med en balanceværdi på t.DKK 23.868 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

Securities with a carrying amount of th.DKK 23,868 have been deposited as security for accounts with credit institution.