

---

# **UMEUS ManCo ApS**

Southamtongade 4, DK-2150 Nordhavn

## Årsrapport for 2021

*Annual Report for 2021*

---

CVR-nr. 37 25 87 68

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/6 2022

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 23/6 2022*

Simon Hasselberg Pedersen  
Dirigent  
*Chairman of the General  
Meeting*



# **Indholdsfortegnelse**

## **Contents**

	Side <u>Page</u>
<b>Påtegninger</b> <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	6
<b>Årsregnskab</b> <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	7
Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	8
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of Changes in Equity</i>	11
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	12

*Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.*

## **Ledelsespåtegning**

### ***Management's Statement***

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for UMEUS ManCo ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of UMEUS ManCo ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021.

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

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2021 of the Company and of the results of the Company operations for 2021.

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

Nordhavn, den 23. juni 2022  
*Nordhavn, 23 June 2022*

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

Bo Holse Rasmussen

Henrik Skak Bender

Rune Højby Kock

Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

## ***Independent Auditor's Report***

Til kapitalejeren i UMEUS ManCo ApS

To the Shareholder of UMEUS ManCo ApS

### **Konklusion**

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.

Vi har revideret årsregnskabet for UMEUS ManCo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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 regnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere

### **Opinion**

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

We have audited the Financial Statements of UMEUS ManCo ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

### **Basis for Opinion**

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

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

## ***Independent Auditor's Report***

ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

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

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører

Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

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

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

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

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit pro-

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

## ***Independent Auditor's Report***

revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risiko'en for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokument-falsk, bevidste udeladelser, vildledning eller til-sidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysnin-ger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regn-skabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikker-hed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysnin-ger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklu-sion. Vores konklusioner er baseret på det revi-sionsbevis, der er opnået frem til datoén for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længe-re kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder note-
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit proce-dures 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 poli-cies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Manage-ment's use of the going concern basis of accoun-ting 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 uncer-tainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclo-sures 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

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

## ***Independent Auditor's Report***

oplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Hellerup, den 23. juni 2022

*Hellerup, 23 June 2022*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Wraae Holm  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne30141

Søren Alexander  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne42824

# Selskabsoplysninger

## *Company Information*

### **Selskabet** *The Company*

UMEUS ManCo ApS  
Southamtongade 4  
DK-2150 Nordhavn

CVR-nr.: 37 25 87 68  
CVR No: 37 25 87 68  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
*Financial period: 1 January - 31 December*  
Stiftet: 25. november 2015  
*Incorporated: 25 November 2015*  
Regnskabsår: 7. regnskabsår  
*Financial year: 7th financial year*  
Hjemstedskommune: København  
*Municipality of reg. office: Copenhagen*

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

Bo Holse Rasmussen  
Henrik Skak Bender  
Rune Højby Kock  
Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

### **Revision** *Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

### **Pengeinstitut** *Bankers*

Danske Bank A/S  
Lersø Parkallé 100  
DK-2100 København Ø

## **Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

***Income Statement 1 January - 31 December***

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste <i>Gross profit/loss</i></b>		<b>2.773.383</b>	<b>2.610.313</b>
Personaleomkostninger <i>Staff expenses</i>	3	-7.892.738	-4.392.235
<b>Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i></b>		<b>-5.119.355</b>	<b>-1.781.922</b>
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-315.094	-21.614
<b>Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i></b>		<b>-5.434.449</b>	<b>-1.803.536</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	1.181.536	397.971
<b>Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i></b>		<b>-4.252.913</b>	<b>-1.405.565</b>

## **Resultatdisponering**

***Distribution of profit***

### **Forslag til resultatdisponering**

***Proposed distribution of profit***

Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-4.252.913	-1.405.565
	<b>-4.252.913</b>	<b>-1.405.565</b>

# **Balance 31. december**

## **Balance Sheet 31 December**

### **Aktiver**

#### **Assets**

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Færdiggjorte udviklingsprojekter <i>Completed development projects</i>		3.280.684	0
Udviklingsprojekter under udførelse <i>Development projects in progress</i>		0	3.280.684
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b> <i>Intangible assets</i>	6	<b>3.280.684</b>	<b>3.280.684</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>3.280.684</b>	<b>3.280.684</b>
<b>Varebeholdninger</b> <i>Inventories</i>		<b>41.143</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		2.906.070	478.423
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		1.303.353	815.118
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		130.508	4.049
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder <i>Corporation tax receivable from group enterprises</i>		1.195.370	414.763
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		304.671	21.486
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>5.839.972</b>	<b>1.733.839</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>12.232.798</b>	<b>322.164</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>18.113.913</b>	<b>2.056.003</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>21.394.597</b>	<b>5.336.687</b>

## **Balance 31. december**

**Balance Sheet 31 December**

### **Passiver**

**Liabilities and equity**

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		50.002	50.001
Reserve for udviklingsomkostninger <i>Reserve for development costs</i>		2.558.934	2.558.934
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		1.453.427	-193.659
<b>Egenkapital</b> <b><i>Equity</i></b>		<b>4.062.363</b>	<b>2.415.276</b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		721.750	721.750
<b>Hensatte forpligtelser</b> <b><i>Provisions</i></b>		<b>721.750</b>	<b>721.750</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		552.394	0
Deposita <i>Deposits</i>		2.568.809	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b><i>Long-term debt</i></b>	7	<b>3.121.203</b>	<b>0</b>

# **Balance 31. december**

## **Balance Sheet 31 December**

### **Passiver**

#### **Liabilities and equity**

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		8.959.814	295.210
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	7	47.027	9.496
Anden gæld <i>Other payables</i>		2.711.084	1.894.955
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		1.771.356	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Short-term debt</i>		<b>13.489.281</b>	<b>2.199.661</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Debt</i>		<b>16.610.484</b>	<b>2.199.661</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>21.394.597</b>	<b>5.336.687</b>
Going concern <i>Going concern</i>		1	
Væsentligste aktivitet <i>Key activity</i>		2	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		8	
Nærtstående parter <i>Related parties</i>		9	
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>		10	

## Egenkapitalopgørelse

### *Statement of Changes in Equity*

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	Reserve for udviklings- omkostninger <i>Reserve for development costs</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	50.001	0	2.558.934	-193.659	2.415.276
Kontant kapitalforhøjelse <i>Cash capital increase</i>	1	5.899.999	0	0	5.900.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	0	-4.252.913	-4.252.913
Overført fra overkurs ved emission <i>Transfer from share premium account</i>	0	-5.899.999	0	5.899.999	0
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>50.002</b>	<b>0</b>	<b>2.558.934</b>	<b>1.453.427</b>	<b>4.062.363</b>

# **Noter til årsregnskabet**

## **Notes to the Financial Statements**

### **1 Going concern**

#### **Going concern**

Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra moderselskabet, NREP A/S, hvoraf det fremgår, at de vil støtte selskabet økonomisk indtil den 31. december 2022. Det vurderes således, at der er tilstrækkelig kapital til de driftsmæssige aktiviteter for 2022.

*A letter of support has been received from the parent company, NREP A/S where it is stated that they will support the Company financially until 31 December 2022. It is therefore concluded that the capital resources are sufficient for the operations in 2022.*

### **2 Væsentligste aktivitet**

#### **Key activity**

Selskabets væsentligste aktivitet er at fungere som management selskab og direkte eller indirekte (i) at eje og administrere fast ejendom, (ii) at drive investeringsvirksomhed ved køb, salg og besiddelse af kapitalandele eller værdipapirer, (iii) forvalte ejendomme og (iv) administrere studieboligplatformen UMEUS.

*The Company's key activity is to act as a management company and directly or indirectly (i) to own and manage real estate, (ii) to engage in investments through purchase, sale and ownership of investments and shares, (iii) manage properties and (iv) manage the student housing platform UMEUS.*

	2021 DKK	2020 DKK
<b>3 Personaleomkostninger</b> <i>Staff expenses</i>		
Lønninger <i>Wages and salaries</i>	7.164.303	4.083.018
Pensioner <i>Pensions</i>	532.615	290.974
Andre omkostninger til social sikring <i>Other social security expenses</i>	54.413	16.887
Andre personaleomkostninger <i>Other staff expenses</i>	141.407	1.356
	<b>7.892.738</b>	<b>4.392.235</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b> <i>Average number of employees</i>	<b>9</b>	<b>3</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2021 DKK	2020 DKK
<b>4 Finansielle omkostninger</b> <i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group companies</i>	259.073	0
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	56.021	13.858
Kursreguleringer omkostninger <i>Exchange adjustments, expenses</i>	0	7.756
	<b><u>315.094</u></b>	<b><u>21.614</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b> <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	-1.195.370	-414.763
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	0	16.792
Regulering af skat vedrørende tidligere år <i>Adjustment of tax concerning previous years</i>	13.834	0
	<b><u>-1.181.536</u></b>	<b><u>-397.971</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Immaterielle anlægsaktiver

*Intangible assets*

	Færdiggjorte udviklingsprojekter	Udviklingsprojekter under udvikling
	<i>Completed development projects</i>	<i>Development projects in progress</i>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	0	3.280.684
Overførsler <i>Transfer for the year</i>	3.280.684	-3.280.684
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	3.280.684	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b>3.280.684</b>	<b>0</b>

Udviklingsprojektet vedrører udvikling af platforme til studieboliger. Projektet er afsluttet i slutningen af 2021.  
*The development project relates to the development of platforms to student residences. The project was completed at the end of 2021.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 7 Langfristede gældsforspligtelser

#### *Long-term debt*

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

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

Gældsforspligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

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

	2021 DKK	2020 DKK
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b> <i>Payables to group enterprises</i>		
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	552.394	0
Langfristet del <i>Long-term part</i>	552.394	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder <i>Other short-term debt to group enterprises</i>	47.027	9.496
	<b>599.421</b>	<b>9.496</b>
<b>Deposita</b> <i>Deposits</i>		
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	2.568.809	0
Langfristet del <i>Long-term part</i>	2.568.809	0
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	0	0
	<b>2.568.809</b>	<b>0</b>

# **Noter til årsregnskabet**

## **Notes to the Financial Statements**

### **8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser**

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

Selskabet har indgået lejeaftaler med ejendomsselskaberne med opsigelsesvarsel på 3 måneder.

Huslejeomkostningerne i opsigelsesperioden udgør 4.805 tkr.

*The Company has signed rent agreements with the property companies, which contain a notice period of 3 months. Rent costs in the notice period amount to DKK 4,805k.*

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for TBL Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

*The Danish group enterprises are jointly and severally liable for tax on the jointly taxed income of the Group and for Danish taxes. The total payable corporation tax is disclosed in the Annual Report of TBL Holding ApS, which is the management company of the joint taxation.*

### **9 Nærtstående parter**

**Related parties**

#### **Koncernregnskab**

**Consolidated Financial Statements**

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

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

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>
NREP A/S	København <i>Copenhagen</i>

# **Noter til årsregnskabet**

## **Notes to the Financial Statements**

### **10 Anvendt regnskabspraksis**

#### **Accounting Policies**

Årsrapporten for UMEUS ManCo ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

The Annual Report of UMEUS ManCo ApS for 2021 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2021 are presented in DKK.

#### **Recognition and measurement**

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement.

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

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

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

# **Noter til årsregnskabet**

## **Notes to the Financial Statements**

### **10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

**Accounting Policies (continued)**

#### **Omregning af fremmed valuta**

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

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

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

#### **Translation policies**

Danish kroner is used as the presentation currency.  
All other currencies are regarded as foreign currencies.

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

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

## **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret, når nettoomsætningen kan måles pålideligt og når det er sandsynligt at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag for rabat.

## **Income Statement**

#### **Revenue**

Revenue from rental income is recognised in the income statement at amounts relating to the financial year when revenue can be measured reliably and it is probable that the economic benefits will flow to the Company.

Revenue is recognised exclusive of VAT and net of discounts.

# **Noter til årsregnskabet**

## **Notes to the Financial Statements**

### **10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

**Accounting Policies (continued)**

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og kontorhold mv.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

#### **Finansielle poster**

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

#### **Skat af årets resultat**

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

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

#### **Other external expenses**

Other external expenses comprise sales and office expenses, etc.

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

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of revenue, expenses for raw materials and consumables and other external expenses.

#### **Staff expenses**

Staff expenses comprise wages and salaries as well as payroll expenses.

#### **Financial income and expenses**

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

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

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

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

# **Noter til årsregnskabet**

## **Notes to the Financial Statements**

### **10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

**Accounting Policies (continued)**

## **Balancen**

### **Immaterielle anlægsaktiver**

Aktiverede udviklingsomkostninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller genind vindings værdi, såfremt denne er lavere.

Et beløb svarende til de aktiverede udviklingsomkostninger i balancen afholdt efter 1. januar 2016 efter skat indregnes i posten "reserve for udviklingsomkostninger" under egenkapitalen. Reserven formindskes i værdi som følge af afskrivninger mv.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genind vindings værdi.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisations værdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisations værdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisations værdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelses-

## **Balance Sheet**

### **Intangible assets**

Development projects are measured at cost less accumulated amortisation or recoverable amount if the amount is less.

The amount equal to development costs that is recognised as an asset in the balance sheet after 1 January 2016 after tax has been recognised in the account "reserve for development costs" as part of the equity. The reserve will decrease due to depreciation etc.

### **Impairment of fixed assets**

The carrying amounts of intangible assets are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment.

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

### **Inventories**

Inventories are measured at the lower of cost under the FIFO method and net realisable value.

The net realisable value of inventories is calculated at the amount expected to be generated by sale of the inventories in the process of normal operations with deduction of selling expenses. The net realisable value is determined allowing for marketability, obsolescence and development in expected selling price.

The cost of goods for resale, raw materials and consumables equals landed cost.

# **Noter til årsregnskabet**

## **Notes to the Financial Statements**

### **10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

**Accounting Policies (continued)**

omkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultat-

The cost of finished goods and work in progress comprises the cost of raw materials, consumables and direct labour.

#### **Receivables**

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

#### **Prepayments**

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

#### **Deferred tax assets and liabilities**

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

Deferred tax assets are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax

# **Noter til årsregnskabet**

## **Notes to the Financial Statements**

### **10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

*Accounting Policies (continued)*

opgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Finansielle gældsforspligtelser**

Gældsforspligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

rates are recognised in the income statement or in equity if the deferred tax relates to items recognised in equity.

#### **Financial debts**

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

#### **Deferred income**

Deferred income comprises payments received in respect of income in subsequent years.