

World Trade Center P/S

Lyngebækgårds Alle 4, 2990 Nivå

CVR-nr. 37 49 38 05
Company reg. no. 37 49 38 05

Årsrapport *Annual report*

1. januar - 31. december 2019
1 January - 31 December 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2020.
The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 2 April 2020.

Steen Raagaard Andersen
Dirigent
Chairman of the meeting

Indholdsfortegnelse***Contents***

	Side <u>Page</u>
Påtegninger	
<i>Reports</i>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
Ledelsesberetning	
<i>Management commentary</i>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company information</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Management commentary</i>	
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
<i>Financial statements 1 January - 31 December 2019</i>	
Anvendt regnskabspraksis	10
<i>Accounting policies</i>	
Resultatopgørelse	15
<i>Income statement</i>	
Balance	16
<i>Statement of financial position</i>	
Noter	19
<i>Notes</i>	

Notes to users of the English version of this document:

- This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.
- To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, IAS/IFRS British English terminology has been used.
- Please note that decimal points remain unchanged from Danish version of the document. This means that DKK 146.940 corresponds to the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % corresponds to 23.5 %.

Ledelsespåtegning *Management's report*

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for World Trade Center P/S.

Today, the management has presented the annual report of World Trade Center P/S for the financial year 1 January - 31 December 2019 of World Trade Center P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

We consider the accounting policies appropriate and, in our opinion, the financial statements provide a fair presentation of the company's assets, equity and liabilities, and financial position at 31 December 2019 and of the company's results of activities in the financial year 1 January – 31 December 2019.

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

We are of the opinion that the management commentary presents a fair account of the issues dealt with.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the annual report be approved by the general meeting..

Nivå, den 2. april 2020

Nivå, 2 April 2020

Direktion

Managing Director

Jakob Venø Schougaard
Direktør

Bestyrelse

Board of directors

Ib Henrik Rønje
Formand

Steen Raagaard Andersen

Jakob Venø Schougaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejeren i World Trade Center P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for World Trade Center P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

To the shareholder of World Trade Center P/S

Opinion

We have audited the financial statements of World Trade Center P/S for the financial year 1 January - 31 December 2019, which comprise accounting policies, income statement, statement of financial position and notes. The financial statements have been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements present a fair view of the company's assets, equity and liabilities, and financial position at 31 December 2019 and of the results of the company's activities for the financial year 1 January - 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 and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the section "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements". We are independent of the company in accordance with international ethical requirements for auditors (IESBA's Code of Ethics), 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Responsibilities of management and those charged with governance for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that provide a fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act. Management is also responsible for such internal control as the 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 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 including an opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with international standards on auditing, and the additional requirements applicable in Denmark, will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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:

As part of an audit conducted in accordance with international standards on auditing, and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- 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.
- Conclude on the appropriateness of management's preparation of the financial statements using the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists arising from 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.
- 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.
- Evaluate the overall presentation, structure, and contents of the financial statements, including disclosures in notes, and whether the financial statements reflect the underlying transactions and events in a manner that presents a fair view.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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 the internal control that we identify during our audit.

Statement on the management commentary

Management is responsible for the management commentary.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker in-gen 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 væsentligt 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.

Hillerød, den 2. april 2020
Hillerød, 2 April 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
State Authorised Public Accountants
CVR-nr. 34 20 99 36
Company reg. no. 34 20 99 36

Claus Koskelin

statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne30140

Our opinion on and the financial statements does not cover the management commentary, and we express no assurance opinion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, it is our responsibility to read the management commentary and to consider whether the management commentary is materially inconsistent with the financial statements or the evidence obtained during the audit, or whether it otherwise appears to contain material misstatement.

Furthermore, it is our responsibility to consider whether the management commentary provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we believe that management commentary is consistent with the financial statements and that it has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statement Act. We did not discover any material misstatement in the management commentary.

Selskabsoplysninger

Company information

Selskabet <i>The company</i>	World Trade Center P/S Lyngebækgårds Alle 4 2990 Nivå
	CVR-nr.: 37 49 38 05 <i>Company reg. no.</i>
	Stiftet: 19. februar 2016 <i>Established: 19 February 2016</i>
	Hjemsted: Fredensborg <i>Domicile:</i>
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december <i>Financial year: 1 January - 31 December</i>
Bestyrelse <i>Board of directors</i>	Ib Henrik Rønje, Formand Steen Raagaard Andersen Jakob Venø Schougaard
Direktion <i>Managing Director</i>	Jakob Venø Schougaard, Direktør
Revision <i>Auditors</i>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød
Modervirksomhed <i>Parent company</i>	Kongeeegen A/S

Ledelsesberetning

Management commentary

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af kontor, lager, produktion og møde- og konferencelokaler samt anden efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed.

World Trade Center P/S, et selskab som er 100% ejet af Kongeegen A/S, har i september 2014 åbnet World Trade Center i Ballerup, som udlejes til World Trade Center DK A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 16,3 mio. kr. mod 13,6 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 10,2 mio. kr. mod 21,2 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende set i lyset af den nylige introduktion af WTC-konceptet i Danmark.

Udviklingen i WTC Ballerup er fortsat særdeles positiv. Konceptet og brandet har opnået stor opmærksomhed og kendskabet har udbredt sig hurtigere og mere positivt end ventet. Udlejningen omfatter Office Center (kontorhotel), traditionelle kontorlejemål, Healthcare Center med behandlingsklinikker samt conferencecenter.

Egenkapitalen udgør ved årets udgang kr. 145,8 mio. kr. Ved udgangen af 2019 er ca. 95% af WTC's 17.791 kvm udlejet, hvilket overstiger forventningerne. WTC Ballerup vil derfor fremover bidrage med en væsentlig del af den løbende likviditet til koncernens daglige drift.

The principal activities of the company

Like previous years, the principal activities have consisted of renting office, warehouse, production, exhibit and conferencespace, according to the board, related business.

World Trade Center P/S, is a company which is 100% owned by Kongeegen A/S, opened in September 2014, World Trade Center in Ballerup, which is rented out to World Trade Center DK A/S.

Development in activities and financial matters

The gross profit for the year totals DKK 16,3m against DKK 13,6m last year. Income or loss from ordinary activities after tax totals DKK 10,2m against DKK 21,2m last year. Management considers the net profit or loss for the year satisfactory in the light of the recent introduction of the WTC concept in Denmark.

The development in WTC Ballerup remains positive. The concept and brand have gained a lot of attention and the awareness has spread faster and more positively than expected. The rental space includes Office-Center (office-hotel), traditional office premises, the Healthcare Center with treatment clinics and a conference center.

Equity in total amounted to DKK 145.8 million at year-end. At the end of 2019, approx. 95% of WTC's 17,791 sq.m. was leased, which exceeds expectations. WTC Ballerup will therefore, in the future, contribute a significant part of the ongoing liquidity to the Group's daily operations.

Ledelsesberetning

Management commentary

WTC Ballerup har udvidelsesplaner, der muliggør opførelse af et 15 etagers tårn på 19.416 kvm. Ballerup Kommune har i november måned 2017 godkendt og vedtaget et nyt lokalplansforslag til opførelsen. Projektet indeholder bl.a. etablering af ”serviced apartments” og vil tilføre endnu et produkt til WTC Ballerup.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder i 2020, som har indflydelse på årsrapporten for 2019.

WTC Ballerup has ongoing expansion plans that allows for the construction of a 15-story tower with 19,416 sqm. In November 2017, Ballerup Municipality approved and adopted a new local plan proposal for the construction. The project includes establishment of "serviced apartments" and will add another product to WTC Ballerup.

Events occurring after the end of the financial year

No significant events have occurred in 2020, which affect the annual report for 2019.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for World Trade Center P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

The annual report for World Trade Center P/S has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act regulations concerning reporting class B enterprises. Furthermore, the company has decided to comply with certain rules applying to reporting class C enterprises.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

The accounting policies are unchanged from last year, and the annual report is presented in DKK.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Recognition and measurement in general

Income is recognised in the income statement concurrently with its realisation, including the recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Likewise, all costs are recognised in the income statement, including depreciations, amortisations, writedowns for impairment, provisions, and reversals due to changes in estimated amounts previously recognised in the income statement.

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

Assets are recognised in the statement of financial position when it seems probable that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be reliably measured.

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

Liabilities are recognised in the statement of financial position when it seems probable that future economic benefits will flow out of the company and the value of the liability can be reliably measured.

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

Assets and liabilities are measured at cost at the initial recognition. Hereafter, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, allowing a constant effective interest rate to be recognised during the useful life of the asset or liability. Amortised cost is recognised as the original cost less any payments, plus/less accrued amortisations of the difference between cost and nominal amount. In this way, capital losses and gains are allocated over the useful life of the liability.

Upon recognition and measurement, allowances are made for such predictable losses and risks which may arise prior to the presentation of the annual report and concern matters that exist on the reporting date.

Income statement

Gross profit

Gross profit comprises the rental income, other operating income, and external costs.

Lease income comprises income from the lease of property and from overhead costs collected and is recognised in the income statement for the period relating to the lease payment. Income from the heating account is recognised in the statement of financial position as a balance with lessees.

Other external costs comprise costs incurred for distribution, sales, advertising, administration, premises, loss on receivables, and operational leasing costs.

Costs concerning investment properties comprise operating costs, repair and maintenance costs, taxes, charges, and other costs. Costs concerning the heating accounts are recognised in the statement of financial position as a balance with lessees.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dags værdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Der er ikke indregnet skatter i resultatopgørelsen, da selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Value adjustment of investment property

Value adjustment of investment property comprises value adjustments of properties at fair value and profit or loss from the disposal of properties.

Financial income and expenses

Financial income and expenses comprise interest, realised and unrealised capital gains and losses concerning financial assets and liabilities, amortisation of financial assets and liabilities, additions and reimbursements under the Danish tax prepayment scheme, etc. Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts concerning the financial year.

Tax on net profit or loss for the year

Taxes are not booked in the profit and loss accounts as the company is not an independent tax subject.

Statement of financial position

Investment property

At the initial recognition, investment property is measured at cost, comprising the cost of the property and directly associated costs, if any.

Hereafter, investments are measured individually on the basis of a return-based cash flow model based on expected future net cash flows over a period of 10 years. The required rate of return is determined by an external assessor. Fair value measurement is made on the basis of estimated lease income and expected operating costs, including scheduled maintenance. Compared to the previous financial year, the method of measurement remains unchanged.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Costs adding new or improved qualities to an investment property compared to its condition at the time of acquisition, thereby improving the future return on the property, are added to the cost as an improvement. Costs which do not add new or improved qualities to an investment property are recognised in the income statement under the item ”Costs concerning investment property”.

Like other property, plant, and equipment except for land, investment property has a limited economic life. The impairment taking place concurrently with the ageing of the investment property is reflected in the continuing measurement of the investment property at fair value.

Value adjustments are recognised in the income statement under the item ”Value adjustments of property”.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to face value. In order to meet expected losses, they are written down for impairment to the net realisable value.

Prepayments and accrued income

Prepayments and accrued income recognised under assets comprise incurred costs concerning the following financial year.

Cash on hand and demand deposits

Cash on hand and demand deposits comprise cash at bank and on hand.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Equity

Dividend

Dividend expected to be distributed for the year is recognised as a separate item under equity. Proposed dividend is recognised as a liability at the time of approval by the annual general meeting (time of declaration).

Liabilities other than provisions

Financial liabilities other than provisions related to borrowings are recognised at the received proceeds less transaction costs incurred. In subsequent periods, the financial liabilities are recognised at amortised cost, corresponding to the capitalised value when using the effective interest rate. The difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement during the term of the loan.

Mortgage loans and bank loans are thus measured at amortised cost which, for cash loans, corresponds to the outstanding payables. For bond loans, the amortised cost corresponds to an outstanding payable calculated as the underlying cash value at the date of borrowing, adjusted by amortisation of the market value on the date of the borrowing effectuated over the repayment period.

Liabilities other than provisions relating to investment properties are measured at amortised cost.

Other liabilities other than provisions are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income statement 1 January - 31 December

Amounts concerning 2019: DKK.

Amounts concerning 2018: DKK thousand.

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>	16.267.223	13.568
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment property</i>	<u>0</u>	<u>12.000</u>
Driftsresultat <i>Operating profit</i>	16.267.223	25.568
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder <i>Other financial income from group enterprises</i>	3.599.115	4.444
1 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	<u>-9.698.305</u>	<u>-8.783</u>
Årets resultat <i>Net profit or loss for the year</i>	<u>10.168.033</u>	<u>21.229</u>
Forslag til resultatdisponering: <i>Proposed appropriation of net profit:</i>		
Udbytte for regnskabsåret <i>Dividend for the financial year</i>	0	90.000
Overføres til overført resultat <i>Transferred to retained earnings</i>	10.168.033	0
Disponeret fra overført resultat <i>Allocated from retained earnings</i>	<u>0</u>	<u>-68.771</u>
Disponeret i alt <i>Total allocations and transfers</i>	<u>10.168.033</u>	<u>21.229</u>

Balance 31. december

Statement of financial position at 31 December

Amounts concerning 2019: DKK.

Amounts concerning 2018: DKK thousand.

Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Aktiver		
<i>Assets</i>		
Anlægsaktiver		
<i>Non-current assets</i>		
2 Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	262.902.406	262.902
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Total property, plant, and equipment</i>	262.902.406	262.902
Anlægsaktiver i alt <i>Total non-current assets</i>	262.902.406	262.902
Omsætningsaktiver		
<i>Current assets</i>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade debtors</i>	0	3
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Amounts owed by group enterprises</i>	49.998.422	90.345
Periodeafgrænsningsposter <i>Accrued income and deferred expenses</i>	8.250	601
Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>	50.006.672	90.949
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	3.548.063	295
Omsætningsaktiver i alt <i>Total current assets</i>	53.554.735	91.244
Aktiver i alt <i>Total assets</i>	316.457.141	354.146

Balance 31. december

Statement of financial position at 31 December

Amounts concerning 2019: DKK.

Amounts concerning 2018: DKK thousand.

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 t.kr.
Passiver		
<i>Equity and liabilities</i>		
Egenkapital		
<i>Equity</i>		
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	500.000	500
Overført resultat <i>Results brought forward</i>	145.331.629	135.164
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the financial year</i>	0	90.000
Egenkapital i alt <i>Total equity</i>	145.831.629	225.664
Gældsforpligtelser		
<i>Liabilities other than provisions</i>		
Kreditinstitutter i øvrigt <i>Bank debts</i>	158.903.121	119.672
Deposita <i>Deposits</i>	7.542.900	7.250
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total long term liabilities other than provisions</i>	166.446.021	126.922

Penneo dokumentnøgle: MW0GD-6WJEB-C6/BJ-KGXO4-4MEFQ-EBDF6

Balance 31. december

Statement of financial position at 31 December

Amounts concerning 2019: DKK.

Amounts concerning 2018: DKK thousand.

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
Passiver		
<i>Equity and liabilities</i>		
3 Kortfristet del af langfristet gæld <i>Current portion of long term payables</i>	1.690.000	0
Gæld til pengeinstitutter <i>Bank debts</i>	316	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade creditors</i>	89.576	833
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Debt to group enterprises</i>	94.554	112
Anden gæld <i>Other debts</i>	2.305.045	615
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total short term liabilities other than provisions</i>	<u>4.179.491</u>	<u>1.560</u>
Gældsforpligtelser i alt <i>Total liabilities other than provisions</i>	<u>170.625.512</u>	<u>128.482</u>
Passiver i alt <i>Total equity and liabilities</i>	<u>316.457.141</u>	<u>354.146</u>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and security</i>		
5 Nærtstående parter <i>Related parties</i>		

Noter**Notes**

Amounts concerning 2019: DKK.

Amounts concerning 2018: DKK thousand.

	2019 kr.	2018 t.kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		
<i>Financial costs, group enterprises</i>	5.162	1
Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	9.693.143	8.782
	9.698.305	8.783
2. Investeringsejendomme		
<i>Investment property</i>		
Kostpris 1. januar 2019		
<i>Cost 1 January 2019</i>	171.902.406	163.325
Tilgang i årets løb		
<i>Additions during the year</i>	0	8.577
Kostpris 31. december 2019	171.902.406	171.902
<i>Cost 31 December 2019</i>		
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019		
<i>Fair value adjustment 1 January 2019</i>	91.000.000	79.000
Årets regulering til dagsværdi		
<i>Adjust of the year to fair value</i>	0	12.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	91.000.000	91.000
<i>Fair value adjustment 31 December 2019</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	262.902.406	262.902
<i>Carrying amount, 31 December 2019</i>		

Ejendomme værdiansættes en gang årligt (senest pr. 31. december 2019) til dagsværdi ved anvendelse af DCF-værdiansættelsesmodellen.

Properties are valued once a year (no later than 31 December 2019) at fair value using the DCF valuation model.

Noter

Notes

Amounts concerning 2019: DKK.

Amounts concerning 2018: DKK thousand.

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Investment property (continued)

Den anvendte metode indebærer, at der udarbejdes et budget for 10 år for den enkelte ejendom, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med forrentningskravet i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inklusive inflation. Forrentningskravet anvendt i terminalåret er for samtlige ejendomme lig diskonteringsrenten eksklusive inflation. Der er forudsat en inflation for både indtægter og udgifter på 2% p.a.

The method used is based on a budget of 10 year budget for the individual property, where for each year, foreseeable changes in the property's income and expenses are taken into account until the time when the property's free cash flows stabilize. Calculation of the terminal value is done by capitalizing the stabilized free cash flows with the return requirement in the terminal year. Then the payment flow is discounted to present value with the estimated current required rate of return including inflation. The rate of return used in the terminal year is for all properties equal to the discount rate excluding inflation. Inflation is assumed for both income and expenses at 2% p.a.

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er forrentningskravet. Forrentningskravet er udtryk for det langsigtede afkast ejendommene vil give, forudsat indtægter og udgifter er stabiliseret. Det realiserede afkast i det enkelte år (ejendommens nettoindtægter i forhold til dagsværdien) vil typisk være forskelligt fra forrentningskravet, idet indtægter og udgifter sjældent vil være gennemsnitlige i det enkelte år. Afkastsatsen udgør 7%.

The most important factor in the calculation is the required rate of return. The required rate of return reflects the long-term return the properties will provide, provided income and expenses are stabilized. The realized return in the individual year (the properties' net income in relation to the value) will typically be different from the return requirement, as income and expenses will rarely be average in the individual year. The return rate is 7%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Compared to the latest financial year, the methods of measurement used have not been changed.

Noter

Notes

Amounts concerning 2019: DKK.

Amounts concerning 2018: DKK thousand.

3. Gældsforpligtelser

Liabilities other than provision

	Gæld i alt 31/12 2019 <i>Total payables 31 Dec 2019</i> kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld <i>Current portion of long term payables</i> kr.	Langfristet gæld 31/12 2019 <i>Long term payables 31 Dec 2019</i> kr.	Restgæld efter 5 år <i>Outstanding payables after 5 years</i> kr.
Kreditinstitutter i øvrigt				
<i>Bank debts</i>	160.593.121	1.690.000	158.903.121	0
Deposita				
<i>Deposits</i>	7.542.900	0	7.542.900	7.542.900
	168.136.021	1.690.000	166.446.021	7.542.900

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and security

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 195 mio. til sikkerhed for gæld med en bogført værdi på kr. 166 mio. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger med en bogført værdi på kr. 251 mio.

The company has issued mortgages registered to the owners totalling DKK 195 million as security for bank loans with a booked value of DKK 166 million. The mortgages registered to the owners provide security on the above land and buildings with a posted value of DKK 251 million.

5. Nærtstående parter

Related parties

Koncernregnskab

Consolidated financial statements

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Kongeegen A/S, Lyngbækgårds Allé 4, Nivå.

The company is included in the consolidated annual accounts of Kongeegen A/S, Lyngbækgårds Allé 4, Nivå

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steen Raagaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 91.216.xxx.xxx

2020-04-03 10:08:31Z

NEM ID 

Jakob Venø Schougaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-540576641056

IP: 109.57.xxx.xxx

2020-04-03 15:35:08Z

NEM ID 

Jakob Venø Schougaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-540576641056

IP: 109.57.xxx.xxx

2020-04-03 15:35:08Z

NEM ID 

Ib Henrik Rønje

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-122662699876

IP: 83.182.xxx.xxx

2020-04-04 08:53:10Z

NEM ID 

Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: CVR:34209936-RID:33454146

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-04-06 06:39:10Z

NEM ID 

Steen Raagaard Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-04-06 06:50:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MWOGD-6WJEB-C6/BJ-KGXO4-4MEFQ-EBDF6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>