

# **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 2020**

***1 January - 31 December 2020***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2021.  
*The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 4 June 2021.*

---

**Steen Raagaard Andersen**  
Dirigent  
*Chairman of the meeting*

**Indholdsfortegnelse****Contents**

	<b>Side</b> <b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<b>Reports</b>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b>Management commentary</b>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company information</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Management commentary</i>	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
<b>Financial statements 1 January - 31 December 2020</b>	
Resultatopgørelse	9
<i>Income statement</i>	
Balance	10
<i>Statement of financial position</i>	
Noter	13
<i>Notes</i>	
Anvendt regnskabspraksis	16
<i>Accounting policies</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 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 2020 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 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 and of the company's results of activities in the financial year 1 January – 31 December 2020.

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 4. juni 2021

*Nivå, 4 June 2021*

### **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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020, which comprise income statement, statement of financial position, notes and accounting policies. 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 2020 and of the results of the company's activities for the financial year 1 January - 31 December 2020 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.
- 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.
- 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.
- 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 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 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 4. juni 2021  
*Hillerød, 4 June 2021*

### **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 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*

---

<b>Selskabet</b> <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>
<b>Bestyrelse</b> <i>Board of directors</i>	Ib Henrik Rønje, Formand Steen Raagaard Andersen Jakob Venø Schougaard
<b>Direktion</b> <i>Managing Director</i>	Jakob Venø Schougaard, Direktør
<b>Revision</b> <i>Auditors</i>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød
<b>Modervirksomhed</b> <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 14,4 mio. kr. mod 16,3 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 33,7 mio. kr. mod 10,2 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder i 2021, som har indflydelse på årsrapporten for 2020.

#### **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 14,4m against DKK 16,3m last year. Income or loss from ordinary activities after tax totals DKK 33,7m against DKK 10,2m last year. Management considers the net profit or loss for the year satisfactory.

#### **Events occurring after the end of the financial year**

No significant events have occurred in 2021, which affect the annual report for 2020.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income statement 1 January - 31 December

DKK thousand.

<u>Note</u>	2020 t.kr.	2019 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit</i>	<b>14.380</b>	<b>16.267</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment property</i>	25.298	0
<b>Driftsresultat</b> <i>Operating profit</i>	<b>39.678</b>	<b>16.267</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder <i>Other financial income from group enterprises</i>	2.562	3.599
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	674	0
1 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	-9.202	-9.698
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit or loss for the year</i>	<b>33.712</b>	<b>10.168</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b> <i>Proposed appropriation of net profit:</i>		
Overføres til overført resultat <i>Transferred to retained earnings</i>	33.712	10.168
<b>Disponeret i alt</b> <i>Total allocations and transfers</i>	<b>33.712</b>	<b>10.168</b>

## Balance 31. december

### Statement of financial position at 31 December

DKK thousand.

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Non-current assets</i>		
2 Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	288.200	262.902
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Total property, plant, and equipment</i>	288.200	262.902
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Total non-current assets</i>	<b>288.200</b>	<b>262.902</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Amounts owed by group enterprises</i>	62.800	49.998
Periodeafgrænsningsposter <i>Accrued income and deferred expenses</i>	0	8
Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>	62.800	50.006
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	59	3.548
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Total current assets</i>	<b>62.859</b>	<b>53.554</b>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Total assets</i>	<b>351.059</b>	<b>316.456</b>

## Balance 31. december

### Statement of financial position at 31 December

DKK thousand.

Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<i>Equity and liabilities</i>		
<b>Egenkapital</b>		
<i>Equity</i>		
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	500	500
Overført resultat <i>Results brought forward</i>	179.044	145.332
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Total equity</i>	<b>179.544</b>	<b>145.832</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<i>Liabilities other than provisions</i>		
Kreditinstitutter i øvrigt <i>Bank debts</i>	157.186	158.903
Deposita <i>Deposits</i>	7.694	7.543
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total long term liabilities other than provisions</i>	164.880	166.446
3 Kortfristet del af langfristet gæld <i>Current portion of long term payables</i>	3.375	1.690
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade creditors</i>	92	90
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Debt to group enterprises</i>	78	95
Anden gæld <i>Other debts</i>	3.090	2.303
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total short term liabilities other than provisions</i>	6.635	4.178
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Total liabilities other than provisions</i>	<b>171.515</b>	<b>170.624</b>
<b>Passiver i alt</b> <i>Total equity and liabilities</i>	<b>351.059</b>	<b>316.456</b>

**Balance 31. december**  
***Statement of financial position at 31 December***

---

*DKK thousand.*

**Passiver**  
***Equity and liabilities***

<u>Note</u>	<u>2020</u> t.kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>4</b> <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Charges and security</i>		
<b>5</b> <b>Nærtstående parter</b> <i>Related parties</i>		

## Noter

### Notes

DKK thousand.

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
<i>Other financial costs</i>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		
<i>Financial costs, group enterprises</i>	7	5
Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	9.195	9.693
	<b>9.202</b>	<b>9.698</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
<i>Investment property</i>		
Kostpris 1. januar 2020		
<i>Cost 1 January 2020</i>	171.902	171.902
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>171.902</b>	<b>171.902</b>
<i>Cost 31 December 2020</i>		
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020		
<i>Fair value adjustment 1 January 2020</i>	91.000	91.000
Årets regulering til dagsværdi		
<i>Adjust of the year to fair value</i>	25.298	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>116.298</b>	<b>91.000</b>
<i>Fair value adjustment 31 December 2020</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>288.200</b>	<b>262.902</b>
<i>Carrying amount, 31 December 2020</i>		

Ejendomme værdiansættes en gang årligt (senest pr. 31. december 2020) til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Værdien er understøttet af en ekstern valuervurdering.

*Properties are valued once a year (no later than 31 December 2020) at fair value. The value is supported by an external value assessment.*

## Noter

### Notes

DKK thousand.

#### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

##### *Investment property (continued)*

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

*A determination of the return from the individual properties is based on the expected rental income from fully leased properties less expected operating costs, administration costs, and maintenance costs. The subsequent value is adjusted for recognised vacant-period lease for a reasonable period of time and expected costs of improvements and large maintenance projects, etc., plus added deposits and prepaid lease payments.*

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet. Afkastsatsen udgør 6,33% (2019: 7%).

*The rates of return have been determined on the basis of an evaluation of market levels by external brokers. The returnrate is 6,33% (2019: 7%).*

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene ændres med kr. 26,3 mio.

*An increase of the required rate of return by 0,5 percentage point would mean a change of the value of the investment properties of DKK 26,3 million.*

#### 3. Gældsforpligtelser

##### *Liabilities other than provision*

	Gæld i alt 31/12 2020 <i>Total payables 31 Dec 2020</i> t.kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld <i>Current portion of long term payables</i> t.kr.	Langfristet gæld 31/12 2020 <i>Long term payables</i> 31 Dec 2020 t.kr.	Restgæld efter 5 år <i>Outstanding payables after 5 years</i> t.kr.
Kreditinstitutter i øvrigt				
<i>Bank debts</i>	160.561	3.375	157.186	147.677
Deposita				
<i>Deposits</i>	7.694	0	7.694	0
	<b>168.255</b>	<b>3.375</b>	<b>164.880</b>	<b>147.677</b>



## Noter

### Notes

---

DKK thousand.

#### 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. 161 mio. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger med en bogført værdi på kr. 288 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 161 million. The mortgages registered to the owners provide security on the above land and buildings with a posted value of DKK 288 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*

## 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 nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

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 revenue, other operating income, and external costs.

The enterprise will be applying IAS 11 and IAS 18 as its basis of interpretation for the recognition of revenue.

Revenue is recognised in the income statement if delivery and passing of risk to the buyer have taken place before the end of the year and if the income can be determined reliably and inflow is anticipated. Recognition of revenue is exclusive of VAT and taxes and less any discounts relating directly to sales.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

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.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### **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 model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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.

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

Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts concerning the financial year. Financial income and expenses comprise interest income and expenses, realised and unrealised capital gains and losses relating to debt and transactions in foreign currency, amortisation of financial assets and liabilities.

#### **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, investment properties are measured individually at an estimated fair value. The properties are measured using a returnbased model, by which the expected future cash flows for the following year, along with a rate of return determined by an external assessor, form the basis for the fair value of the properties. 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 nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 nominal value.

In order to meet expected losses, impairment takes place at the net realisable value. The company has chosen to use IAS 39 as a basis for interpretation when recognising impairment of financial assets, which means that impairments must be made to offset losses where an objective indication is deemed to have occurred that an account receivable or a portfolio of accounts receivable is impaired. If an objective indication shows that an individual account receivable has been impaired, an impairment takes place at individual level.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **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.

Accounts receivable for which there is no objective indication of impairment at the individual level are evaluated at portfolio level for objective indication of impairment. The portfolios are primarily based on the debtors' domicile and credit rating in accordance with the company's and the group's credit risk management policy. Determination of the objective indicators applied for portfolios are based on experience with historical losses.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of accounts receivable and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any securities received. The effective interest rate for the individual account receivable or portfolio is used as the discount rate.

#### **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.

#### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 concerning payables to suppliers, group enterprises, and other payables are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

# PENNEO

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

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

## Jakob Venø Schougaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-540576641056

IP: 95.166.xxx.xxx

2021-06-04 10:37:52Z

NEM ID 

## Jakob Venø Schougaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-540576641056

IP: 95.166.xxx.xxx

2021-06-04 10:37:52Z

NEM ID 

## Steen Raagaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-06-06 10:41:56Z

NEM ID 

## Ib Henrik Rønje

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-122662699876

IP: 95.166.xxx.xxx

2021-06-07 12:40:33Z

NEM ID 

## Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:33454146

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-06-07 16:16:13Z

NEM ID 

## Steen Raagaard Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 83.94.xxx.xxx

2021-06-07 17:09:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NX0XA-ICW1-3T3WL-7H17A-536BY-6BDIO

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](mailto: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>