

---

# ***K/S AG-NREP*** ***Udlejningsboliger***

Southamptongade 4, DK-2150 Nordhavn

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2020**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2020*

---

CVR-nr. 37 97 48 38

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 7 /7 2021

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 7 /7 2021*

Nicolai Bruhn Sørensen  
Dirigent  
*Chairman of the General Meeting*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

#### ***Management's Statement and Auditor's Report***

Ledelsespåtegning 1  
*Management's Statement*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2  
*Independent Auditor's Report*

### **Ledelsesberetning**

#### ***Management's Review***

Selskabsoplysninger 7  
*Company Information*

Hoved- og nøgletal 8  
*Financial Highlights*

Ledelsesberetning 10  
*Management's Review*

### **Koncern- og årsregnskab**

#### ***Consolidated and Parent Company Financial Statements***

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 11  
*Income Statement 1 January - 31 December*

Balance 31. december 12  
*Balance Sheet 31 December*

Egenkapitalopgørelse 15  
*Statement of Changes in Equity*

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 16  
*Cash Flow Statement 1 January - 31 December*

Noter til årsregnskabet 18  
*Notes to the Financial Statements*

# Ledelsespåtegning

## *Management's Statement*

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S AG-NREP Udlejningsboliger.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af kommanditselskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. juli 2021  
*Copenhagen, 7 July 2021*

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

Jakob Flymer  
Direktør i Komplementarselskabet  
AG-NREP Udlejningsboliger ApS  
*CEO of Komplementarselskabet AG-NREP  
Udlejningsboliger ApS*

### **Bestyrelse** *Board of Directors*

Rune Højby Kock  
formand  
*Chairman*

Bo Holse Rasmussen

Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

Henrik Skak Bender

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of K/S AG-NREP Udlejningsboliger for the financial year 1 January - 31 December 2020.

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

In our opinion the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2020 of the Company and the Group and of the results of the Company and Group operations and of consolidated cash flows for 2020.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

Til kommanditisterne i K/S AG-NREP  
Udlejningsboliger

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og kommanditselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for K/S AG-NREP Udlejningsboliger for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som kommanditselskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 koncernen 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 limited partners of K/S AG-NREP  
Udlejningsboliger

### **Opinion**

In our opinion, the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Group and the Parent Company at 31 December 2020 and of the results of the Group's and the Parent Company's operations and of consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2020 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements of K/S AG-NREP Udlejningsboliger for the financial year 1 January - 31 December 2020, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies, for both the Group and the Parent Company, as well as consolidated statement of cash flows ("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 Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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

basis for our opinion.

### **Statement on Management's Review**

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

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

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

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

### **Management's responsibilities for the Financial Statements**

Management is responsible for the preparation of consolidated financial statements and parent company financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og kommanditselskabets 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 koncernen eller kommanditselskabet, 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 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 væ-

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Group's and 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 Group or 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 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

sentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, 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 koncernens og kommanditselskabets interne kontrol.
  - Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
  - Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 koncernens og kommanditselskabets 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 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 koncernen og kommanditselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
  - Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
  - Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's and the Group's internal control.
  - Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
  - Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's and 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 Group and the Company to cease to continue as a going concern.
  - Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the Consolidated Financial Statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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.

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 7. juli 2021  
*Hellerup, 7 July 2021*

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

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

Mikael Johansen  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne23318



# Selskabsoplysninger

## Company Information

**Kommanditselskabet**  
*The Company*

K/S AG-NREP Udlejningsboliger  
Southamptongade 4  
DK-2150 Nordhavn

CVR-nr.: 37 97 48 38

*CVR No:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

*Financial period: 1 January - 31 December*

Stiftet: 31. august 2016

*Incorporated: 31 August 2016*

Regnskabsår: 4. regnskabsår

*Financial year: 4th financial year*

Hjemstedskommune: København

*Municipality of reg. office: Odense*

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Rune Højby Kock , formand (*Chairman*)  
Bo Hulse Rasmussen  
Thomas Ebbe Riise-Jakobsen  
Henrik Skak Bender

**Direktion**  
*Executive Board*

Jakob Flymer

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

**Pengeinstitut**  
*Bankers*

Nordea Bank  
Vesterbrogade 8  
DK-1620 København V

# Hoved- og nøgletal

## Financial Highlights

Set over en 2-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

Seen over a two-year period, the development of the Group is described by the following financial highlights:

	<b>Koncern</b>	
	<b>Group</b>	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>		
<b>Key figures</b>		
<b>Resultat</b>		
<b>Profit/loss</b>		
Bruttofortjeneste	222.707	218.212
<i>Gross profit/loss</i>		
Resultat af ordinær primær drift	222.707	218.212
<i>Operating profit/loss</i>		
Resultat før finansielle poster	222.707	218.212
<i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		
Resultat af finansielle poster	-35.951	-28.857
<i>Net financials</i>		
Årets resultat	145.632	147.632
<i>Net profit/loss for the year</i>		
<b>Balance</b>		
<b>Balance sheet</b>		
Balancesum	2.780.886	2.516.630
<i>Balance sheet total</i>		
Egenkapital	626.168	582.357
<i>Equity</i>		
<b>Pengestrømme</b>		
<b>Cash flows</b>		
Pengestrømme fra:		
<i>Cash flows from:</i>		
- driftsaktivitet	32.256	-65.283
<i>- operating activities</i>		
- investeringsaktivitet	-44.869	-471.621
<i>- investing activities</i>		
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-44.869	-471.683
<i>including investment in property, plant and equipment</i>		
- finansieringsaktivitet	79.769	453.041
<i>- financing activities</i>		
Årets forskydning i likvider	67.156	-83.863
<i>Change in cash and cash equivalents for the year</i>		
Antal medarbejdere	0	0
<i>Number of employees</i>		

## Hoved- og nøgletal

### *Financial Highlights*

	Koncern	
	Group	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
<b>Nøgletal i %</b>		
<b>Ratios</b>		
Afkastningsgrad	8,0%	8,7%
<i>Return on assets</i>		
Soliditetsgrad	22,5%	23,1%
<i>Solvency ratio</i>		
Forrentning af egenkapital	24,1%	29,0%
<i>Return on equity</i>		

Jf. Årsregnskabslovens § 128, stk. 4, er koncernens sammenligningstal for 2018 og 2016/17 ikke medtaget.

*With reference to section 128(4) of the Danish Financial Statements Act , the Company has not prepared consolidated comparative figures for the financial years 2018 and 2016/17.*

# Ledelsesberetning

## Management's Review

### Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets hovedaktivitet er at eje ejendomsudviklingsselskaber.

Koncernens hovedaktivitet er at opføre og udleje investeringsejendomme.

### Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på TDKK 145.632, og koncernens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på TDKK 626.168.

Covid19 pandemien har ikke haft, og forventes ikke at få, væsentlig indvirkning på selskabets aktiviteter og resultatet heraf.

### Målsætninger og forventninger for det kommende år

For 2021 forventes et driftsoverskud i niveauet DKK 70-80 mio ekskl. dagsværdireguleringer.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2020 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### Key activities

The Company's key activity is to own shares in property development companies.

The Group's main activity is to develop and rent investment properties.

### Development in the year

The income statement of the Group for 2020 shows a profit of TDKK 145,632, and at 31 December 2020 the balance sheet of the Group shows equity of TDKK 626,168.

The Covid19 pandemic did not have and is not expected to have significant influence on the Company's activities and the result hereof.

### Targets and expectations for the year ahead

For 2021, an operating result of around DKK 70-80 million before fair value adjustments is expected.

### Uncertainty relating to recognition and measurement

Recognition and measurement in the Annual Report have not been subject to any uncertainty.

### Unusual events

The financial position at 31 December 2020 of the Group and the results of the activities and cash flows of the Group for the financial year for 2020 have not been affected by any unusual events.

### Subsequent events

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	Koncern		Moderselskab	
		Group		Parent Company	
		2020	2019	2020	2019
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>71.525</b>	<b>21.655</b>	<b>-113</b>	<b>-68</b>
<i>Gross profit/loss</i>					
Værdireguleringer af investeringsaktiver		151.182	196.557	0	0
<i>Value adjustments of assets held for investment</i>					
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>222.707</b>	<b>218.212</b>	<b>-113</b>	<b>-68</b>
<i>Gross profit/loss</i>					
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	93.724	-3.911
<i>Income from investments in subsidiaries</i>					
Finansielle indtægter	1	7	0	3	0
<i>Financial income</i>					
Finansielle omkostninger	2	-35.958	-28.857	-45	-35
<i>Financial expenses</i>					
<b>Resultat før skat</b>		<b>186.756</b>	<b>189.355</b>	<b>93.569</b>	<b>-4.014</b>
<i>Profit/loss before tax</i>					
Skat af årets resultat	3	-41.124	-41.723	0	0
<i>Tax on profit/loss for the year</i>					
<b>Årets resultat</b>		<b>145.632</b>	<b>147.632</b>	<b>93.569</b>	<b>-4.014</b>
<i>Net profit/loss for the year</i>					

# Balance 31. december

## Balance Sheet 31 December

### Aktiver

#### Assets

	Note	Koncern		Moderselskab	
		Group		Parent Company	
		2020	2019	2020	2019
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		2.668.000	1.383.000	0	0
Investeringsejendomme under udførelse <i>Investment properties in progress</i>		0	1.088.949	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.668.000</b>	<b>2.471.949</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	5	0	0	288.938	295.428
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>288.938</b>	<b>295.428</b>
<i>Fixed asset investments</i>					
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.668.000</b>	<b>2.471.949</b>	<b>288.938</b>	<b>295.428</b>
<i>Fixed assets</i>					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		836	236	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		0	0	63	75
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		341	475	0	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder <i>Corporation tax receivable from group enterprises</i>		10	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	6	573	0	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.760</b>	<b>711</b>	<b>63</b>	<b>75</b>
<i>Receivables</i>					
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>111.126</b>	<b>43.970</b>	<b>3</b>	<b>18</b>
<i>Cash at bank and in hand</i>					
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>112.886</b>	<b>44.681</b>	<b>66</b>	<b>93</b>
<i>Current assets</i>					
<b>Aktiver</b>		<b>2.780.886</b>	<b>2.516.630</b>	<b>289.004</b>	<b>295.521</b>
<i>Assets</i>					

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	Koncern		Moderselskab	
		Group		Parent Company	
		2020	2019	2020	2019
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		10.429	14.417	10.429	14.417
Reserve for sikringstransaktioner <i>Reserve for hedging transactions</i>		-1.608	0	0	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		617.347	567.940	276.916	279.571
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>		<b>626.168</b>	<b>582.357</b>	<b>287.345</b>	<b>293.988</b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	8	184.860	144.180	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b> <b>Provisions</b>		<b>184.860</b>	<b>144.180</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ansvarlig lånekapital <i>Subordinate loan capital</i>		121.656	196.765	0	0
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		1.742.828	677.613	0	0
Deposita <i>Deposits</i>		194	199	0	0
Anden gæld <i>Other payables</i>		6.212	16.044	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	9	<b>1.870.890</b>	<b>890.621</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

### Passiver

#### Liabilities and equity

	Note	Koncern		Moderselskab	
		Group		Parent Company	
		2020	2019	2020	2019
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	9	31.702	12.237	0	0
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		0	829.413	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		12.312	7.239	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		22.442	24.443	42	164
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		0	0	1.466	1.347
Deposita <i>Deposits</i>		28.081	21.276	0	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	9,10	4.431	4.864	151	22
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Short-term debt</i>		<b>98.968</b>	<b>899.472</b>	<b>1.659</b>	<b>1.533</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Debt</i>		<b>1.969.858</b>	<b>1.790.093</b>	<b>1.659</b>	<b>1.533</b>
<b>Passiver</b> <i>Liabilities and equity</i>		<b>2.780.886</b>	<b>2.516.630</b>	<b>289.004</b>	<b>295.521</b>
Resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>	7				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	13				
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	14				



# Egenkapitalopgørelse

## Statement of Changes in Equity

### Koncern Group

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Reserve for sikrings- transaktioner <i>Reserve for hedging transactions</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	14.417	0	567.939	582.356
Kontant kapitalnedsættelse <i>Cash capital reduction</i>	-3.988	0	-96.224	-100.212
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo <i>Fair value adjustment of hedging instruments, end of year</i>	0	-2.062	0	-2.062
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter <i>Tax on adjustment of hedging instruments for the year</i>	0	454	0	454
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	145.632	145.632
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>10.429</b>	<b>-1.608</b>	<b>617.347</b>	<b>626.168</b>

### Moderselskab Parent Company

Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	14.417	0	279.571	293.988
Kontant kapitalnedsættelse <i>Cash capital reduction</i>	-3.988	0	-96.224	-100.212
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	93.569	93.569
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>10.429</b>	<b>0</b>	<b>276.916</b>	<b>287.345</b>

# Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

## Cash Flow Statement 1 January - 31 December

	Note	Koncern Group	
		2020 TDKK	2019 TDKK
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		145.632	147.632
Reguleringer <i>Adjustments</i>	11	-74.107	-125.977
Ændring i driftskapital <i>Change in working capital</i>	12	-3.490	-58.132
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b> <b><i>Cash flows from operating activities before financial income and expenses</i></b>		<b>68.035</b>	<b>-36.477</b>
Renteindbetalinger og lignende <i>Financial income</i>		7	0
Renteudbetalinger og lignende <i>Financial expenses</i>		-35.786	-28.806
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b> <b><i>Cash flows from operating activities</i></b>		<b>32.256</b>	<b>-65.283</b>
Køb af materielle anlægsaktiver <i>Purchase of property, plant and equipment</i>		-44.869	-471.683
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v. <i>Sale of fixed asset investments etc</i>		0	62
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b> <b><i>Cash flows from investing activities</i></b>		<b>-44.869</b>	<b>-471.621</b>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter <i>Repayment of loans from credit institutions</i>		-829.413	0
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt <i>Repayment of other long-term debt</i>		-75.114	-35.562
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter <i>Raising of mortgage loans</i>		1.084.508	381.218
Optagelse af gæld til kreditinstitutter <i>Raising of loans from credit institutions</i>		0	107.385
Kontant kapitalnedsættelse <i>Cash capital reduction</i>		-100.212	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b> <b><i>Cash flows from financing activities</i></b>		<b>79.769</b>	<b>453.041</b>
<b>Ændring i likvider</b> <b><i>Change in cash and cash equivalents</i></b>		<b>67.156</b>	<b>-83.863</b>
Likvider 1. januar <i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>		43.970	127.833
<b>Likvider 31. december</b>		<b>111.126</b>	<b>43.970</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

### Cash Flow Statement 1 January - 31 December

	<u>Note</u>	<u>2020</u> TDKK	<u>2019</u> TDKK
<b>Cash and cash equivalents at 31 December</b>			
Likvider specificeres således: <i>Cash and cash equivalents are specified as follows:</i>			
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		111.126	43.970
		<hr/>	<hr/>
<b>Likvider 31. december</b>		<b>111.126</b>	<b>43.970</b>
<i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>		<hr/>	<hr/>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>				
<i>Financial income</i>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	3	0
<i>Interest received from group enterprises</i>				
Andre finansielle indtægter	7	0	0	0
<i>Other financial income</i>				
	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
<i>Financial expenses</i>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	13.320	0	45	35
<i>Interest paid to group enterprises</i>				
Andre finansielle omkostninger	22.638	28.857	0	0
<i>Other financial expenses</i>				
	<b>35.958</b>	<b>28.857</b>	<b>45</b>	<b>35</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
<i>Tax on profit/loss for the year</i>				
Årets aktuelle skat	-10	0	0	0
<i>Current tax for the year</i>				
Årets udskudte skat	40.680	41.723	0	0
<i>Deferred tax for the year</i>				
	<b>40.670</b>	<b>41.723</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
der fordeler sig således:				
<i>which breaks down as follows:</i>				
Skat af årets resultat	41.124	41.723	0	0
<i>Tax on profit/loss for the year</i>				
Skat af egenkapitalbevægelser	-454	0	0	0
<i>Tax on changes in equity</i>				
	<b>40.670</b>	<b>41.723</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

##### Assets measured at fair value

	<b>Koncern</b>	
	<b>Group</b>	
	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i>	Investerings- ejendomme under udførelse <i>Investment properties in progress</i>
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	1.141.378	677.066
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	44.869	0
Overførsler i årets løb <i>Transfers for the year</i>	677.066	-677.066
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	1.863.313	0
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	241.622	411.883
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	151.182	0
Overførsler i årets løb <i>Transfers for the year</i>	411.883	-411.883
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	804.687	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <b><i>Carrying amount at 31 December</i></b>	<b>2.668.000</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

*Assets measured at fair value*

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF-beregninger) baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav mv. Årets dagsværdiregulering er indregnet i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 vurderet af en uafhængig valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

*Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods (DCF's calculations) based on Management's expectations for future cash flows, return requirements etc. The fair value adjustment for the year has been recognised in the Income Statement.*

*The fair value of investment properties at 31 December 2020 has been assessed by an independent assessor.*

*The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material.*

	Koncern	
	Group	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
Budgetperiode (år)	10	10
<i>Budget period (years)</i>		
Diskonteringsrente	5,75% - 5,83%	5,75% - 6,07%
<i>Discount rate</i>		
Vækst i terminalperioden	2,00%	2,00%
<i>Growth in terminal period</i>		
Exit yield	3,75% - 3,83%	3,75% - 4,07%
<i>Exit yield</i>		

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	<b>Moderselskab</b>	
	<b>Parent Company</b>	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
<i>Investments in subsidiaries</i>		
Kostpris 1. januar	299.339	299.339
<i>Cost at 1 January</i>		
Kostpris 31. december	299.339	299.339
<i>Cost at 31 December</i>		
Værdireguleringer 1. januar	-3.911	0
<i>Value adjustments at 1 January</i>		
Årets nedskrivninger, netto	-6.490	-3.911
<i>Revaluations for the year, net</i>		
Værdireguleringer 31. december	-10.401	-3.911
<i>Value adjustments at 31 December</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>288.938</b>	<b>295.428</b>
<i>Carrying amount at 31 December</i>		

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:  
*Investments in subsidiaries are specified as follows:*

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
<i>Name</i>	<i>Place of registered office</i>	<i>Share capital</i>	<i>Votes and ownership</i>	<i>Equity</i>	<i>Net profit/loss for the year</i>
AG-NREP BF 4 Holding ApS	København/ Copenhagen	2.863.934	100%	38.784.027	206.360
AG-NREP Green Square Holding ApS	København/ Copenhagen	2.550.000	100%	191.522.046	97.405.818
AG-NREP Udlejningsboliger BF 1.1 Holding ApS	København/ Copenhagen	2.093.500	100%	20.801.216	-33.866
AG-NREP Udlejningsboliger BF 1.5 Holding ApS	København/ Copenhagen	745.400	100%	5.447.962	-1.191.207
AG-NREP Udlejningsboliger BF 3.1.2 Holding ApS	København/ Copenhagen	6.140.100	100%	61.248.974	34.949.617

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Periodeafgrænsningsposter

#### Prepayments

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnemeter mv.

*Prepayments consist of prepaid expenses concerning insurance premiums and subscriptions etc.*

		<b>Moderselskab</b>	
		<b>Parent Company</b>	
		2020	2019
		TDKK	TDKK
<b>7 Resultatdisponering</b>			
<b>Proposed distribution of profit</b>			
Overført resultat		93.569	-4.014
<i>Retained earnings</i>			
		<b>93.569</b>	<b>-4.014</b>

		<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
		<b>Group</b>		<b>Parent Company</b>	
		2020	2019	2020	2019
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>					
<b>Provision for deferred tax</b>					
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	144.180	102.457	0	0	
<i>Provision for deferred tax at 1 January</i>					
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	41.134	41.723	0	0	
<i>Amounts recognised in the income statement for the year</i>					
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	-454	0	0	0	
<i>Amounts recognised in equity for the year</i>					
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>184.860</b>	<b>144.180</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Provision for deferred tax at 31 December</b>					



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

#### Long-term debt

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

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

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

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>				
<b>Subordinate loan capital</b>				
Efter 5 år	121.656	196.765	0	0
<i>After 5 years</i>				
Langfristet del	121.656	196.765	0	0
<i>Long-term part</i>				
Inden for 1 år	0	0	0	0
<i>Within 1 year</i>				
	<b>121.656</b>	<b>196.765</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
<b>Mortgage loans</b>				
Efter 5 år	1.579.351	617.842	0	0
<i>After 5 years</i>				
Mellem 1 og 5 år	163.477	59.771	0	0
<i>Between 1 and 5 years</i>				
Langfristet del	1.742.828	677.613	0	0
<i>Long-term part</i>				
Inden for 1 år	31.702	12.237	0	0
<i>Within 1 year</i>				
	<b>1.774.530</b>	<b>689.850</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 9 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

*Long-term debt (continued)*

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Deposita</b>				
<i>Deposits</i>				
Mellem 1 og 5 år	194	199	0	0
<i>Between 1 and 5 years</i>				
Langfristet del	194	199	0	0
<i>Long-term part</i>				
Øvrige deposita	28.081	21.276	0	0
<i>Other deposits</i>				
	<b>28.275</b>	<b>21.475</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anden gæld</b>				
<i>Other payables</i>				
Efter 5 år	3.106	8.168	0	0
<i>After 5 years</i>				
Mellem 1 og 5 år	3.106	7.876	0	0
<i>Between 1 and 5 years</i>				
Langfristet del	6.212	16.044	0	0
<i>Long-term part</i>				
Inden for 1 år	777	1.809	0	0
<i>Within 1 year</i>				
Øvrig kortfristet gæld	3.651	3.043	152	22
<i>Other short-term payables</i>				
Kortfristet del	4.428	4.852	152	22
<i>Short-term part</i>				
	<b>10.640</b>	<b>20.896</b>	<b>152</b>	<b>22</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 10 Afledte finansielle instrumenter

#### *Derivative financial instruments*

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

*Derivative financial instruments contracts in the form of interest rate swaps have been concluded. At the balance sheet date, the fair value of derivative financial instruments amounts to:*

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	<b>Group</b>		<b>Parent Company</b>	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Forpligtelser	-2.062	0	0	0
<i>Liabilities</i>				

Koncernen har indgået en rentesikringskontrakter. Hovedstolen af sikringsinstrumenterne er TDKK 489.593 med en dagsværdi på TDKK -2.062 pr. 31. december 2020. Løbetiden for sikringsinstrumenterne er frem til 30. juni 2025.

*The Group has entered into interest-rate hedging contracts. The principal of the hedging instruments is DKK 489,593k with a fair value of DKK -2,062k as of 31 December 2020. The Maturity date of the hedging instruments is 30 June 2025.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	<b>Koncern</b>	
	<b>Group</b>	
	2020	2019
	TDKK	TDKK
<b>11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
<i>Cash flow statement - adjustments</i>		
Finansielle indtægter	-7	0
<i>Financial income</i>		
Finansielle omkostninger	35.958	28.857
<i>Financial expenses</i>		
Værdiregulering af investeringsaktiver	-151.182	-196.557
<i>Fair value adjustments</i>		
Skat af årets resultat	41.124	41.723
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
	<b>-74.107</b>	<b>-125.977</b>
<b>12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
<i>Cash flow statement - change in working capital</i>		
Ændring i tilgodehavender	-1.037	428
<i>Change in receivables</i>		
Ændring i leverandører m.v.	-391	-58.560
<i>Change in trade payables, etc</i>		
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-2.062	0
<i>Fair value adjustments of hedging instruments</i>		
	<b>-3.490</b>	<b>-58.132</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2020	2019	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>				
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>				

#### Pant og sikkerhedsstillelse

##### *Charges and security*

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:  
*The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:*

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.668.000	2.471.949	0	0
<i>Investment properties with a carrying amount of</i>				

#### Eventualforpligtelser

##### *Contingent liabilities*

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Komplementarselskabet NSF II Denmark ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

*The group companies are jointly and severally liable for tax on the jointly taxed incomes etc of the Group as well as for Danish withholding taxes through dividend tax and tax on interest. The total amount of corporation tax payable is disclosed in the Annual Report of Komplementarselskabet NSF II Denmark ApS, which is the management company of the joint taxation purposes.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 14 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for K/S AG-NREP Udlejningsboliger for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2020 er aflagt i TDKK.

#### 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, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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 regnskabs-

The Annual Report of K/S AG-NREP Udlejningsboliger for 2020 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized enterprises of reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Consolidated and Parent Company Financial Statements for 2020 are presented in TDKK.

#### 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, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been 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

### 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

post nedenfor.

#### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet K/S AG-NREP Udlejningsboliger samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

#### Leasing

Leasingkontrakter, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for koncernens øvrige anlægsaktiver.

#### Basis of consolidation

The Consolidated Financial Statements comprise the Parent Company, K/S AG-NREP Udlejningsboliger, and subsidiaries in which the Parent Company directly or indirectly holds more than 50% of the votes or in which the Parent Company, through share ownership or otherwise, exercises control. Enterprises in which the Group holds between 20% and 50% of the votes and exercises significant influence but not control are classified as associates.

On consolidation, items of a uniform nature are combined. Elimination is made of intercompany income and expenses, shareholdings, dividends and accounts as well as of realised and unrealised profits and losses on transactions between the consolidated enterprises.

The Parent Company's investments in the consolidated subsidiaries are set off against the Parent Company's share of the net asset value of subsidiaries stated at the time of consolidation.

#### Leases

Leases in terms of which the Group assumes substantially all the risks and rewards of ownership (finance leases) are recognised in the balance sheet at the lower of the fair value of the leased asset and the net present value of the lease payments computed by applying the interest rate implicit in the lease or an alternative borrowing rate as the discount rate. Assets acquired under finance leases are depreciated and written down for impairment under the same policy as determined for the other

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen 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 balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

fixed assets of the Group.

The remaining lease obligation is capitalised and recognised in the balance sheet under debt, and the interest element on the lease payments is charged over the lease term to the income statement.

All other leases are considered operating leases. Payments made under operating leases are recognised in the income statement on a straight-line basis over the lease term.

#### Translation policies

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.

Fixed assets acquired in foreign currencies are measured at the transaction date rates.



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

#### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under en særlig reserve for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme

#### Derivative financial instruments

Derivative financial instruments are initially recognised in the balance sheet at cost and are subsequently remeasured at their fair values. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are classified as "Other receivables" and "Other payables", respectively.

Changes in the fair values of derivative financial instruments are recognised in the income statement unless the derivative financial instrument is designated and qualify as hedge accounting, see below.

#### Hedge accounting

Changes in the fair values of financial instruments that are designated and qualify as fair value hedges of a recognised asset or a recognised liability are recognised in the income statement as are any changes in the fair value of the hedged asset or the hedged liability related to the hedged risk.

Changes in the fair values of derivative financial instruments that are designated and qualify as hedges of expected future transactions are recognised in a separate reserve under equity as regards the effective portion of the hedge. The ineffective portion is recognised in the income statement. If the hedged transaction results in an asset or a liability, the amount deferred in equity is transferred from equity and recognised in the cost of the asset or the liability, respectively. If the hedged transaction results in an income or an expense, the amount deferred in equity is transferred from equity to the income statement in the period in which the hedged transaction is recognised. The amount is recognised in the same item

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

post som den sikrede transaktion.

as the hedged transaction.

## Resultatopgørelsen

## Income Statement

### Nettoomsætning

### Revenue

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.

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.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Revenue is measured at the consideration received and is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

### Expenses for raw materials and consumables

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Expenses for raw materials and consumables comprise the raw materials and consumables consumed to achieve revenue for the year.

### Andre eksterne omkostninger

### Other external expenses

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Other external expenses comprise indirect production costs and expenses for premises, sales and distribution as well as office expenses, etc.

### Bruttofortjeneste

### Gross profit/loss

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

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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i dattervirksomheden. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i dattervirksomheden før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for dattervirksomheden.

#### 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.

## Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleveran-

#### Income from investments in subsidiaries

Dividends from subsidiaries are recognised as income in the income statement when adopted at the General Meeting of the subsidiary. However, dividends relating to earnings in the subsidiary before it was acquired by the Parent Company are set off against the cost of the subsidiary.

#### 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.

## Balance Sheet

#### Investment properties

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

dører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

up until the time when the asset is ready for use.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

#### Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries are measured at cost. Where cost exceeds the recoverable amount, write-down is made to this lower value.

#### 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.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Accounting Policies (continued)*

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

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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

#### Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

#### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

#### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

#### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### Financial debts

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

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

#### Cash Flow Statement

The cash flow statement shows the Group's cash flows for the year broken down by operating, investing and financing activities, changes for the year in cash and cash equivalents as well as the Group's cash and cash equivalents at the beginning and end of the year.

#### Cash flows from operating activities

Cash flows from operating activities are calculated as the net profit/loss for the year adjusted for changes in working capital and non-cash operating items such as depreciation, amortisation and impairment losses, and provisions. Working capital comprises current assets less short-term debt excluding items included in cash and cash equivalents.

#### Cash flows from investing activities

Cash flows from investing activities comprise cash flows from acquisitions and disposals of intangible assets, property, plant and equipment as well as fixed asset investments.

## **Noter til årsregnskabet**

### ***Notes to the Financial Statements***

#### **14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)** *Accounting Policies (continued)*

##### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

##### **Likvider**

Likvide midler består af ”Likvide beholdninger”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

##### **Cash flows from financing activities**

Cash flows from financing activities comprise cash flows from the raising and repayment of long-term debt as well as payments to and from shareholders.

##### **Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents comprise ”Cash at bank and in hand”.

The cash flow statement cannot be immediately derived from the published financial records.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Hoved- og nøgletal

##### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

*Return on assets*

Soliditetsgrad

*Solvency ratio*

Forrentning af egenkapital

*Return on equity*

#### Financial Highlights

##### Explanation of financial ratios

Resultat før finansielle poster x 100  
Samlede aktiver

*Profit before financials x 100*  
*Total assets*

Egenkapital ultimo x 100  
Samlede aktiver ultimo

*Equity at year end x 100*  
*Total assets at year end*

Ordinært resultat efter skat x 100  
Gennemsnitlig egenkapital

*Net profit for the year x 100*  
*Average equity*