
Ejendomsselskabet N1 ApS

Jægersborg Alle 1 A, DK-2920 Charlottenlund

Årsrapport for 2018

Annual Report for 1 January - 31 December 2018

CVR-nr. 38 05 69 64

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6 /6 2019

The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 6 /6 2019

Kim Lautrup
Dirigent
Chairman of the General Meeting



pwc

Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning

Management's Statement

1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

2

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabsoplysninger

Company Information

6

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

Income Statement 1 January - 31 December 2018

7

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

8

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

10

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

11

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet N1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 6. juni 2019
Charlottenlund, 6 June 2019

Direktion
Executive Board

Jens Schaumann
direktør
Executive Officer

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Ejendomsselskabet N1 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2018.

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

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2018 of the Company and of the results of the Company operations for 2018.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet N1 ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet N1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

To the Shareholder of Ejendomsselskabet N1 ApS

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2018 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2018 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Ejendomsselskabet N1 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2018, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Management's responsibilities for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici

determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

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

Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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 til-sidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
 - Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede 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 selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne 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 længe kan fortsætte driften.
- 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 internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
 - Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
 - Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

- 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.
- 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.

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 6. juni 2019

Hellerup, 6 June 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Wraae Holm
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne30141

Jesper Bo Winther
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne26864

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

Ejendomsselskabet N1 ApS
Jægersborg Alle 1 A
DK-2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 38 05 69 64
CVR No:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December
Stiftet: 27. september 2016
Incorporated: 27 September 2016
Regnskabsår: 2. regnskabsår
Financial year: 2nd financial year
Hjemstedskommune: Gentofte
Municipality of reg. office: Gentofte

Direktion
Executive Board

Jens Schaumann

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Pengeinstitut
Bankers

Nykredit bank
Kalvebod Brygge 47
1708 København

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

Income Statement 1 January - 31 December 2018

	Note	2018 DKK	2016 / 2017 DKK
Bruttofortjeneste <i>Gross profit/loss</i>		0	-49.805
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-7.461.498	0
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		-7.461.498	-49.805
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	21.914	-10.957
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		-7.439.584	-60.762

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-7.439.584	-60.762
	-7.439.584	-60.762

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Deposita <i>Deposits</i>		0	286.000
Deposita <i>Deposit</i>		0	286.000
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		0	286.000
Varebeholdninger <i>Inventories</i>	5	6.436.411	5.436.870
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		37.148	15.000
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		14.718	43.363
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		51.866	58.363
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		43.439.544	650.779
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		49.927.821	6.146.012
Aktiver <i>Assets</i>		49.927.821	6.432.012

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		50.000	50.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-7.500.346	-60.762
Egenkapital Equity		-7.450.346	-10.762
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		26.191	10.957
Hensatte forpligtelser Provisions		26.191	10.957
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse <i>Payables to owners and Management</i>		57.289.043	6.206.000
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	6	57.289.043	6.206.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		62.933	225.817
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		62.933	225.817
Gældsforpligtelser Debt		57.351.976	6.431.817
Passiver Liabilities and equity		49.927.821	6.432.012
Kapitalberedskab <i>Capital resources</i>	1		
Væsentligste aktiviteter <i>Key activities</i>	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	8		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	9		

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	50.000	-60.762	-10.762
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-7.439.584	-7.439.584
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	50.000	-7.500.346	-7.450.346

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Kapitalberedskab

Capital resources

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Pr. 31. december 2018 udgør egenkapitalen TDKK -7.450. Ledelsen forventer i henhold til forretningsplanen, at egenkapitalen vil blive retableret gennem fremtidige aktiviteter, og at der er tilstrækkelige kapitalressourcer til rådighed for at understøtte fremtidige aktiviteter. Kapitalressourcer sikres ved låneaftaler med investorer, hvor renter løbende tilskrives.

The Company has lost the entire share capital. As of 31 December 2018 equity amounts to TDKK -7,450. Management expects according to the business plan that the equity will be restored through future operations and that sufficient capital resources is at place to support the future operations. Capital resources is secured by loan agreements with investors in which interest is rolled-up.

2 Væsentligste aktiviteter

Key activities

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsudvikling, herunder gennemførelse af byggeri med henblik på salg til tredjemand.

The purpose of the Company is to conduct activities with project development such as construction projects with intention of sales to third parties.

3 Finansielle omkostninger

Financial expenses

Andre finansielle omkostninger
Other financial expenses

	2018	2016 / 2017
	DKK	DKK
	7.461.498	0
	7.461.498	0

4 Skat af årets resultat

Tax on profit/loss for the year

Årets aktuelle skat
Current tax for the year

Årets udskudte skat
Deferred tax for the year

Regulering af udskudt skat tidligere år
Adjustment of deferred tax concerning previous years

	2018	2016 / 2017
	DKK	DKK
	0	0
	15.234	10.957
	-37.148	0
	-21.914	10.957

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2018	2017
	DKK	DKK
5 Varebeholdninger		
<i>Inventories</i>		
Varer under fremstilling	6.436.411	5.436.870
<i>Work in progress</i>		
	6.436.411	5.436.870

6 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:

Gæld til selskabsdeltagere og ledelse

Payables to owners and Management

Mellem 1 og 5 år	57.289.043	6.206.000
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	57.289.043	6.206.000
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	57.289.043	6.206.000

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt fordanske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Gribskov Development ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the Group's jointly taxed income as well as for Danish withholding taxes through dividend tax and tax on unearned income. The total amount of tax payables is included in the Annual Report of the Gribskov Development ApS that is the administration Company in relation to the joint taxation.

Selskabet har forpligtet sig til at betale Udviklingselskabet By & Havn I/S DKK 48.800.000 ekskl. moms i henhold til en aftale mellem de to parter tilbage fra 2017. Selskabet har betalt et depositum på DKK 4.880.000 tilbage i 2017, svarende til 10% af den totale købesum. Det vederlagte deposita er indregnet som en del af varebeholdningerne pr. 31. december 2018, som "Varer under fremstilling".

The Company have obliged to pay Udviklingselskabet By & Havn I/S DKK 48,800,000 excl. VAT in accordance with an agreement between the two parties from 2017. In 2017 the Company has deposited DKK 4,800,000, corresponding to 10% of the total purchase price. This deposited amount is recognized as a part of the inventory pr. 31. december 2018 as "Work in progress".

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Nærtstående parter

Related parties

Koncernregnskab

Consolidated Financial Statements

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

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

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>
Investeringsselskabet Gribskov ApS	Danmark <i>Denmark</i>

Koncernrapporten for Investeringsselskabet Gribskov ApS CVR nr. 31 88 58 33 kan rekvireres på følgende adresse:

The Group Annual Report of Investeringsselskabet Gribskov ApS CVR no. 31 88 58 33 may be obtained at the following address:

Investeringsselskabet Gribskov ApS
Jægersborg Alle 1 A
DK-2920 Charlottenlund
Denmark

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for Ejendomsselskabet N1 ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

The Annual Report of Ejendomsselskabet N1 ApS for 2018 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2018 are presented in DKK.

Recognition and measurement

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

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Omregning af fremmed valuta

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

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og 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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjeneste/-tab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

Translation policies

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

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

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

Income Statement

Other external expenses

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

Gross profit/loss

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Deposita

Deposita omfatter deponering til skat.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris for de specifikke enheder, som indgår og nedskrives til nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere

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

Kostpris for byggematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tax on profit/loss for the year

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

The Company is jointly taxed with wholly owned Danish and foreign subsidiaries. The tax effect of the joint taxation is allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

Balance Sheet

Deposit

Deposit consist of deposits to skat.

Inventories

Inventories are measured to cost price for the specific units that it includes and impairment to net realisable value.

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

The cost of construction materials equals landed cost.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af projektejendomme indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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.

Interest expenses on loans raised directly for financing the project development are recognised in cost over the period of construction. All indirectly attributable borrowing expenses are recognised in the income statement.

Receivables

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for estimated bad debts are made.

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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Accounting Policies (continued)*

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.

Finansielle gældsforpligtelser

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

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.

Financial debts

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