
ResiReal Vallensbæk K/S

Southamptongade 4, DK-2150 Nordhavn

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2019

Annual Report for 1 January - 31 December 2019

CVR-nr. 39 15 44 12

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/5 2020

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 29/5 2020*

Stine Seneberg Winkel
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

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabsoplysninger 6
Company Information

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019 7
Income Statement 1 January - 31 December 2019

Balance pr. 31. december 2019 8
Balance Sheet at 31 December 2019

Egenkapitalopgørelse 10
Statement of Changes in Equity

Noter til årsregnskabet 11
Notes to the Financial Statements

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

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for ResiReal Vallensbæk K/S.

The Board of Directors has today considered and adopted the Annual Report of ResiReal Vallensbæk K/S for the financial year 1 January - 31 December 2019.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2019 of the Company and of the results of the Company operations for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Nordhavn, den 29. maj 2020
Nordhavn, 29 May 2020

Bestyrelse

Board of Directors

Rasmus Nørgaard
formand
Chairman

Bo Hølse Ramussen

Rune Højby Kock

Mikkel Bülow-Lehnsby

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kommanditisterne i ResiReal Vallensbæk K/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for ResiReal Vallensbæk K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 limited partners of ResiReal Vallensbæk K/S

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2019 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of ResiReal Vallensbæk K/S for the financial year 1 January - 31 December 2019, 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 29. maj 2020

Hellerup, 29 May 2020

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

ResiReal Vallensbæk K/S
Southamptongade 4
DK-2150 Nordhavn

CVR-nr.: 39 15 44 12

CVR No:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Financial period: 1 January - 31 December

Stiftet: 1. december 2017

Incorporated: 1 December 2017

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Financial year: 2nd financial year

Hjemstedskommune: København

Municipality of reg. office: Copenhagen

Bestyrelse
Board of Directors

Rasmus Nørgaard, formand (*Chairman*)
Bo Holse Ramussen
Rune Højby Kock
Mikkel Bülow-Lehnsby

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Pengeinstitut
Bankers

Danske Bank
Strødamvej 46
DK-2100 København Ø

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

Income Statement 1 January - 31 December 2019

| | Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste <i>Gross profit/loss</i> | | 1.904.002 | 6.064.308 |
| Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i> | 3 | -1.324.764 | -4.227.137 |
| Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i> | | 579.238 | 1.837.171 |

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

| | | | |
|---|--|----------------|------------------|
| Årets hævnninger <i>Withdrawals for the year</i> | | 404.178 | 0 |
| Overført resultat <i>Retained earnings</i> | | 175.060 | 1.837.171 |
| | | 579.238 | 1.837.171 |

Balance pr. 31. december 2019

Balance Sheet at at 31 December 2019

Aktiver

Assets

| | Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Varebeholdninger | | 25.331.600 | 37.270.800 |
| <i>Inventories</i> | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 2.722 | 0 |
| <i>Trade receivables</i> | | | |
| Andre tilgodehavender | | 30.000 | 22.335 |
| <i>Other receivables</i> | | | |
| Periodeafgrænsningsposter | | 33.161 | 6.899 |
| <i>Prepayments</i> | | | |
| Tilgodehavender | | 65.883 | 29.234 |
| <i>Receivables</i> | | | |
| Likvide beholdninger | 4 | 2.844.299 | 12.781.094 |
| <i>Cash at bank and in hand</i> | | | |
| Omsætningsaktiver | | 28.241.782 | 50.081.128 |
| <i>Current assets</i> | | | |
| Aktiver | | 28.241.782 | 50.081.128 |
| <i>Assets</i> | | | |

Balance pr. 31. december 2019

Balance Sheet at 31 December 2019

Passiver

Liabilities and equity

| | Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Stamkapital <i>Share capital</i> | | 20.000.000 | 20.000.000 |
| Overført resultat <i>Retained earnings</i> | | 2.012.231 | 1.837.171 |
| Egenkapital Equity | | 22.012.231 | 21.837.171 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i> | | 5.583.767 | 27.302.580 |
| Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt | 5 | 5.583.767 | 27.302.580 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i> | | 136.693 | 217.858 |
| Anden gæld <i>Other payables</i> | | 509.091 | 723.519 |
| Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt | | 645.784 | 941.377 |
| Gældsforpligtelser Debt | | 6.229.551 | 28.243.957 |
| Passiver Liabilities and equity | | 28.241.782 | 50.081.128 |
| Begivenheder efter balancedagen <i>Subsequent events</i> | 1 | | |
| Væsentligste aktiviteter <i>Key activities</i> | 2 | | |
| Nærtstående parter <i>Related parties</i> | 6 | | |
| Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i> | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

| | Stamkapital | Overført resultat | I alt |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <u>Share capital</u> | <u>Retained earnings</u> | <u>Total</u> |
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i> | 20.000.000 | 1.837.171 | 21.837.171 |
| Årets hævnings <i>Withdrawals for the year</i> | 0 | -404.178 | -404.178 |
| Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i> | 0 | 579.238 | 579.238 |
| Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i> | <u>20.000.000</u> | <u>2.012.231</u> | <u>22.012.231</u> |

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Begivenheder efter balancedagen

Subsequent events

Udbruddet af Covid-19 og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne heraf, får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og den udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden. Det betyder, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom pr. 31. december 2019 er baseret på forudsætninger, som kan være anderledes end dem, som ledelsen har på tidspunktet for godkendelse af årsrapporten. Der er endnu uvist, hvilken effekt Covid-19 vil have på regnskabet for 2020.

The outbreak of Covid-19 and the actions taken by governments across the world to mitigate the effects will have a great impact on the global economy. Management considers the implications of Covid-19 as a subsequent event occurred after the balance sheet date (31 December 2019), which is therefore a non-adjusting event to the company. This means that the valuation of the company's investment property at 31 December 2019 is based on assumptions which may differ from Management expectations at the time of adoption of the Annual Report. Currently, it is not possible to assess the effect of Covid-19 on the 2020 Financial statements.

2 Væsentligste aktiviteter

Key activities

Selskabets formål er direkte eller indirekte via ejerskab af kapitalandele, selskaber eller andre juridiske enheder eller joint ventures at drive investeringsaktivitet og/eller eje og drive fast ejendom samt anden virksomhed, der efter komplementarens skøn står i forbindelse hermed.

The Company's key activity is indirectly or directly through the ownership of investments, corporations or other legal entities or joint ventures to engage in investment activity and/or to own and operate real estate and other business which, in the discretion of complementary, is related.

3 Finansielle omkostninger

Financial expenses

| | 2019 | 2018 |
|---|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i> | 1.281.187 | 4.102.580 |
| Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i> | 41.622 | 123.073 |
| Valutakurstab <i>Exchange loss</i> | 1.955 | 1.484 |
| | 1.324.764 | 4.227.137 |

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| 4 Likvide beholdninger | | |
| <i>Cash at bank and in hand</i> | | |
| Nykredit Bank | 2.069.970 | 12.637.184 |
| <i>Nykredit Bank</i> | | |
| Danske Bank | 774.329 | 143.910 |
| <i>Danske Bank</i> | | |
| | 2.844.299 | 12.781.094 |

Heraf udgør DKK 5.000 en deponeringskonto vedrørende salg.
Hereof DKK 5,000 is an escrow account related to sale.

5 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 tilknyttede virksomheder

Payables to group enterprises

| | | |
|------------------------------|------------------|-------------------|
| Mellem 1 og 5 år | 5.583.767 | 27.302.580 |
| <i>Between 1 and 5 years</i> | | |
| Langfristet del | 5.583.767 | 27.302.580 |
| <i>Long-term part</i> | | |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| <i>Within 1 year</i> | | |
| | 5.583.767 | 27.302.580 |

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 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> |
|---------------------|---|
| NNRF 2 Denmark AB | Sweden <i>Sweden</i> |

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for ResiReal Vallensbæk K/S for 2019 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 2019 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 ResiReal Vallensbæk K/S for 2019 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 2019 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

7 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

Nettoomsætning

Ved salg af lejligheder indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte lejligheder er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

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

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

Revenue

Revenue from the sale of apartments is recognised when the risks and rewards relating to the apartments sold have been transferred to the purchaser, the revenue can be measured reliably and it is probable that the economic benefits relating to the sale will flow to the Company.

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

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

Finansielle poster

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

Balancen

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.

Tilgodehavender

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

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for premises, sales and office expenses, etc.

Gross profit/loss

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

Financial income and expenses

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

Balance Sheet

Inventories

Inventories measures to cost price for the specific units that it includes and impairment to net realisable value if lower.

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.

Receivables

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Prepayments

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

Equity

Dividend

Dividend distribution proposed by Management for the year is disclosed as a separate equity item.

Financial debts

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