

ASV 10 ApS

Havnen 5, 8700 Horsens

CVR-nr./CVR no. 39 44 55 30

Årsrapport 2020

Annual report 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2021

Approved at the Company's annual general meeting on 24 June 2021

Dirigent:

Chair of the meeting:

.....

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.



Indhold

Contents

Ledespåtegning	2
Statement by the Board of Directors and the Executive Board	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Independent auditor's report	
Ledelsesberetning	7
Management's review	
Årsregnskab 1. januar - 31. december	9
Financial statements 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	9
Income statement	
Balance	10
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	12
Statement of changes in equity	
Noter	13
Notes to the financial statements	

Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ASV 10 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 24. juni 2021

Horsens, 24 June 2021

Direktion:/Executive Board:

.....
Michael Storgaard
direktør

.....
Jan Aarestrup
direktør

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of ASV 10 ApS 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 give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2020 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i ASV 10 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ASV 10 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

To the shareholders of ASV 10 ApS

Opinion

We have audited the financial statements of ASV 10 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2020, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are 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 of the Company at 31 December 2020 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (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 believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

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 rules and requirements.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

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 as to 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 the 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 error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ 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.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 24. juni 2021

Aarhus, 24 June 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Pungvig Jensen

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne24825

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management's review and, in doing so, consider whether the 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 the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.



Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	ASV 10 ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	Havnen 5, 8700 Horsens
CVR-nr./CVR no.	39 44 55 30
Stiftet/Established	1. januar 2018/1 January 2018
Hjemstedskommune/Registered office	Horsens
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Direktion/Executive Board	Michael Storgaard, direktør Jan Aarestrup, direktør
Revision/Auditors	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Management's review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og besidde samt udleje fast ejendom i Danmark.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 8.120 t.kr. mod et overskud på 2.517 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 11.130 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har ændret regnskabspraksis vedrørende indregning og måling af investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet og målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Ledelsen mener, at det vil give et mere retvisende billede af værdierne i selskabet samt de løbende værdiændringer af ejendommene.

Ændringen indebærer en positiv påvirkning af årets resultat på 5.699 t.kr. før skat og 4.445 t.kr. efter skat. Skatteeffekten på 1.254 t.kr. er udskudt skat. Egenkapitalen pr. 31. december 2020 forøges med 6.828 t.kr.

Ændringen indebærer en positiv påvirkning af sidste års resultat på 3.094 t.kr. før skat og 2.413 t.kr. efter skat. Skatteeffekten på 681 t.kr. er udskudt skat. Egenkapitalen pr. 31. december 2019 forøges med 2.383 t.kr.

Selskabets aktiviteter er påvirket af erhvervelsen af Ejendomsselskabet Arresø ApS og Arresøvej 8, Risskov ApS pr. 1. oktober 2020. Selskaberne er fusioneret pr. 1. oktober 2020. ASV 10 ApS er fortsættende selskab.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Business review

The Company's purpose is to acquire and own and lease real estate in Denmark.

Financial review

The income statement for 2020 shows a profit of DKK 8,120 thousand against a profit of DKK 2,517 thousand last year, and the balance sheet at 31 December 2020 shows equity of DKK 11,130 thousand. Management considers the Company's financial performance in the year satisfactory.

The Company has changed its accounting policies regarding recognition and measurement of investment property.

Investment property is measured at fair value. Previously, investment property was recognised and measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

The management believes that it will give a more true and fair view of the values in the Company as well as the ongoing value changes of the properties.

The change implies that the profit for the period increased by DKK 5,699 thousand before tax and DKK 4,445 thousand after tax. The tax effect of DKK 1,254 thousand is deferred tax. Equity 31 December 2020 is increased by DKK 6,828 thousand.

The change implies that the profit for last year increased by DKK 3,094 thousand before tax and DKK 2,413 thousand after tax. The tax effect of DKK 681 thousand is deferred tax. Equity 31 December 2019 is increased by DKK 2,383 thousand.

The Company's activities have been effected by the acquisition of Ejendomsselskabet Arresø ApS and Arresøvej 8, Risskov ApS at 1 October 2020. The Companies have been merged at 1 October 2020. ASV 10 ApS is continuing company.

Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2020	2019
	Bruttofortjeneste	219.458	164.822
	Gross profit		
3	Personaleomkostninger	0	0
	Staff costs		
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	219.458	164.822
	Operating profit before fair value adjustments		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.396.313	3.055.324
	Fair value adjustment of investment property		
	Resultat før finansielle poster	10.615.771	3.220.146
	Profit before net financials		
	Finansielle indtægter	18.933	32.647
	Financial income		
	Finansielle omkostninger	-223.204	-37.409
	Financial expenses		
	Resultat før skat	10.411.500	3.215.384
	Profit before tax		
4	Skat af årets resultat	-2.291.242	-698.843
	Tax for the year		
	Årets resultat	8.120.258	2.516.541
	Profit for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit		
	Overført resultat	8.120.258	2.516.541
	Retained earnings		
		8.120.258	2.516.541

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2020	2019
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
6	Investeringsejendomme	28.915.000	5.023.727
	Investment property		
		<u>28.915.000</u>	<u>5.023.727</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>28.915.000</u>	<u>5.023.727</u>
	Total fixed assets		
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	63.681	13.183
	Trade receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	252.695	229.722
	Receivables from group enterprises		
	Andre tilgodehavender	714.398	159.462
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	103.218	0
	Prepayments		
		<u>1.133.992</u>	<u>402.367</u>
	Likvide beholdninger	<u>334.984</u>	<u>12.184</u>
	Cash		
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.468.976</u>	<u>414.551</u>
	Total non-fixed assets		
	AKTIVER I ALT	<u>30.383.976</u>	<u>5.438.278</u>
	TOTAL ASSETS		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2020	2019
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Share capital		
	Overført resultat	11.079.725	2.959.467
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	11.129.725	3.009.467
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
	Udskudt skat	5.420.000	649.671
	Deferred tax		
	Hensatte forpligtelser i alt	5.420.000	649.671
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.445.051	1.530.762
	Mortgage debt		
	Deposita	194.517	50.750
	Deposits		
		1.639.568	1.581.512
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	93.351	97.972
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	391.507	0
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	16.290	0
	Payables to group enterprises		
	Skyldig selskabsskat	92.491	8.272
	Corporation tax payable		
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.050.625	0
	Payables to shareholders and management		
	Anden gæld	10.550.419	91.384
	Other payables		
		12.194.683	197.628
	Gældsforpligtelser i alt	13.834.251	1.779.140
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	30.383.976	5.438.278
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 Accounting policies
- 2 Særlige poster
 Special items
- 8 Sikkerhedsstillelser
 Collateral

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Anpartskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2020 Equity at 1 January 2020	50.000	2.959.467	3.009.467
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	8.120.258	8.120.258
Egenkapital 31. december 2020 Equity at 31 December 2020	50.000	11.079.725	11.129.725

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for ASV 10 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet og målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Ledelsen mener, at det vil give et mere retvisende billede af værdierne i selskabet samt de løbende værdiændringer af ejendommene.

Ændringen indebærer en positiv påvirkning af årets resultat på 5.699 t.kr. før skat og 4.445 t.kr. efter skat. Skatteeffekten på 1.254 t.kr. er udskudt skat. Egenkapitalen pr. 31. december 2020 forøges med 6.828 t.kr.

Ændringen indebærer en positiv påvirkning af sidste års resultat på 3.094 t.kr. før skat og 2.413 t.kr. efter skat. Skatteeffekten på 681 t.kr. er udskudt skat. Egenkapitalen pr. 31. december 2019 forøges med 2.383 t.kr.

Bortset fra ovenstående ændringer er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

The annual report of ASV 10 ApS for 2020 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

Changes in accounting policies

Investment property is measured at fair value. Previously, investment property was recognised and measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

The management believes that it will give a more true and fair view of the values in the Company as well as the ongoing value changes of the properties.

The change implies that the profit for the period increased by DKK 5,699 thousand before tax and DKK 4,445 thousand after tax. The tax effect of DKK 1,254 thousand is deferred tax. Equity 31 December 2020 is increased by DKK 6,828 thousand.

The change implies that the profit for last year increased by DKK 3,094 thousand before tax and DKK 2,413 thousand after tax. The tax effect of DKK 681 thousand is deferred tax. Equity 31 December 2019 is increased by DKK 2,383 thousand.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are otherwise consistent with those of last year. Comparative figures have been restated to reflect the policy changes.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Ændring af virksomhedens aktiviteter, herunder effekt af koncerninterne virksomhedssammenslutninger

Virksomheden har foretaget koncernintern virksomhedssammenslutning ved anvendelse af book value-metoden, som ikke stiller krav om tilpasning af sammenligningstal. Sammenligningstal for foregående regnskabsår er derfor ikke tilpasset.

Virksomhedens aktivitet er ændret væsentligt i regnskabsåret ved opkøbet af Ejendomsselskabet Arresø ApS og Arresøvej 8, Risskov ApS, jf. omtalen i ledelsesberetningen. Dette har medført, at regnskabet for indeværende år ikke kan sammenlignes med sammenligningsåret, hvor virksomheden ikke omfattede den tilkøbte aktivitet. Den tilkøbte aktivitet har påvirket årets resultat positivt med 4.190 t.kr., samtidig er aktivsummen forøget med 18.233 t.kr. som følge af købet.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under moder- virksomhedens bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på det regnskabsmæssige erhvervelsestidspunkt uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den overtagne virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter fra udlejning af selskabets ejendom.

Change in the Company's activities, including effect of intra-group business combinations

The Company has carried out an intra-group business combination applying the book value method, which does not require restatement of comparative figures. Consequently, comparative figures for previous financial years have not been restated.

The Company's activities underwent significant change in the financial year due to the acquisition of Ejendomsselskabet Arresø ApS og Arresøvej 8, Risskov ApS, see the Management's review, implying that the financial statements for the year under review are not comparable with last year. The acquired activity has affected the profit/loss for the year by DKK 4,190 thousand. At the same time, total assets increased by DKK 18,233 thousand due to the acquisition.

Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK).

Intra-group business combinations

The book value method is applied to business combinations such as acquisition and disposal of investments, mergers, demergers, contributions of assets and share conversions, etc. in which entities controlled by the parent company are involved, provided that the combination is considered completed at the time of acquisition without any restatement of comparative figures. Differences between the agreed consideration and the carrying amount of the acquiree are recognised directly in equity.

Income statement

Revenue

Revenue consists of rental income from letting of the Company's property.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Nettoomsætning, som omfatter husleje, måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredje-part. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investerings-ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, tab på debitorer, revisor m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Revenue, which includes rent, is measured at the fair value of the agreed consideration excluding VAT and taxes charged on behalf of third parties. All discounts and rebates granted are recognised in revenue.

Gross profit

The items revenue and external expenses have been aggregated into one item in the income statement called gross profit in accordance with section 32 of the Danish Financial Statements Act.

Property expenses

Property expenses include expenses relating to renting out the Company's investment property, including expenses relating to running and maintaining such property.

Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to administration, bad debts, accountant etc.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income and expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kassebeholdning.

Egenkapital

Foreslået udbytte

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

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Balance sheet

Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Cash

Cash comprise cash.

Equity

Proposed dividends

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "Equity".

Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan.

Other liabilities are measured at net realisable value.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

2 Særlige poster Special items

Selskabets aktiviteter er påvirket af erhvervelsen af Ejendomsselskabet Arresø ApS og Arresøvej 8, Risskov ApS pr. 1. oktober 2020. Selskaberne er fusioneret pr. 1. oktober 2020. ASV 10 ApS er fortsættende selskab.

The Company's activities have been effected by the acquisition of Ejendomsselskabet Arresø ApS and Arresøvej 8, Risskov ApS at 1 October 2020. The Companies have been merged at 1 October 2020. ASV 10 ApS is continuing company.

Købet og fusionen indebærer, at investeringsejendomme er øget med 18.522 t.kr.

The acquisition and the merger implies that investment property has increased by DKK 18,522 thousand.

3 Personalemkostninger Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

DKK	2020	2019
4 Skat af årets resultat		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	333	8.272
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	2.290.909	690.571
Deferred tax adjustments in the year		
	<u>2.291.242</u>	<u>698.843</u>

5 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

DKK	Investerings- ejendomme Investment property
Kostpris 1. januar 2020	1.968.403
Cost at 1 January 2020	
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	12.694.960
Additions on merger/corporate acquisition	
Tilgange	<u>800.000</u>
Additions	
Kostpris 31. december 2020	<u>15.463.363</u>
Cost at 31 December 2020	
Opskrivninger 1. januar 2020	3.055.324
Revaluations at 1 January 2020	
Årets værdireguleringer	<u>10.396.313</u>
Value adjustments for the year	
Opskrivninger 31. december 2020	<u>13.451.637</u>
Revaluations at 31 December 2020	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>28.915.000</u></u>
Carrying amount at 31 December 2020	

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

Note 8 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

6 Investeringsejendomme Investment property

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort på baggrund af en markedspris pr. byggerets-m², der efter ledelsens vurdering udgør 5.000 kr. pr. byggerets-m².

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Aarhus.

The Company Group invests in rental property. Investment property is recognised at fair value with value adjustment over the income statement, see the provisions in section 38 of the Danish Financial Statements Act.

Fair value estimation

The fair value of investment properties is calculated on the basis of a market price per building rights m², which according to the management's assessment amounts to DKK 5,000 per building rights m².

The Company's investment property is located in Aarhus.

7 Langfristede gældsforpligtelser Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.144 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, DKK 1,144 thousand falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

8 Sikkerhedsstillelser Collateral

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitut på 1.610 t.kr. er stillet pant i virksomhedens aktiver for en værdi af 2.378 t.kr. Derudover har virksomhedens tidligere bankforbindelse et ejerpantebrev på 500 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 10.743 t.kr.

As security for the Company's debt to mortgage banks of DKK 1,628 thousand, a mortgage has been pledged in the Company's assets for a value of DKK 2,378 thousand. In addition, the Company's former bank connection has a mortgage deed of DKK 500 thousand. The total carrying amount of the assets in which a security or mortgage has been provided amounts to DKK 10,743 thousand.

PENNEO

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

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

Michael Storgaard

Direktion

På vegne af: ASV 10 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-575079732566

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-06-24 14:30:54Z

NEM ID 

Jan Aarestrup

Direktion

På vegne af: ASV 10 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-718289106868

IP: 95.166.xxx.xxx

2021-06-25 05:45:26Z

NEM ID 

Henrik Pungvig Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1265980872331

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-06-25 05:54:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AOWCD-BZMYD-BG141-4YQAT-OF520-HUEXB

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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