
Woods Office Holding K/S

Southamptongade 4, DK-2150 Nordhavn

Årsrapport for 2021

Annual Report for 2021

CVR-nr. 39 54 81 86

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 7 /7 2022

The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 7 /7 2022

Nicolai Bruhn Sørensen
Dirigent
Chairman of the General Meeting



Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2
Independent Auditor's Report

Ledelsesberetning

Management's Review

Selskabsoplysninger 7
Company Information

Hoved- og nøgletal 8
Financial Highlights

Ledelsesberetning 10
Management's Review

Koncern- og årsregnskab

Consolidated and Parent Company Financial Statements

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

Balance 31. december 12
Balance Sheet 31 December

Egenkapitalopgørelse 16
Statement of Changes in Equity

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 17
Cash Flow Statement 1 January - 31 December

Noter til årsregnskabet 19
Notes to the Financial Statements

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

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Woods Office Holding K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af kommanditselskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. juli 2022
København, 7 July 2022

Direktion
Executive Board

Rune Højby Kock

Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

Toke Sundenæs Clausen

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Woods Office Holding K/S for the financial year 1 January - 31 December 2021.

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

In our opinion the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2021 of the Company and the Group and of the results of the Company and Group operations and of consolidated cash flows for 2021.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kommanditisterne i Woods Office Holding K/S

To the of Woods Office Holding K/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og kommanditselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Opinion

In our opinion, the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Group and the Parent Company at 31 December 2021 and of the results of the Group's and the Parent Company's operations and of consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Woods Office Holding K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som kommanditselskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

We have audited the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements of Woods Office Holding K/S for the financial year 1 January - 31 December 2021, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies, for both the Group and the Parent Company, as well as consolidated statement of cash flows ("the Financial Statements").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Basis for Opinion

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

opinion.

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

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

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

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

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

Management's responsibilities for the Financial Statements

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væ-

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

Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements

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

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

sentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller til-sidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og kommanditselskabets interne kontrol.
 - Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
 - Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og kommanditselskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og kommanditselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
 - Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's and the Group's internal control.
 - Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
 - Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's and the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group and the Company to cease to continue as a going concern.
 - Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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

Hellerup, den 7. juli 2022

Hellerup, 7 July 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Wraae Holm
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne30141

Søren Alexander
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne42824

Selskabsoplysninger

Company Information

Kommanditselskabet *The Company*

Woods Office Holding K/S
Southamptongade 4
DK-2150 Nordhavn

CVR-nr.: 39 54 81 86

CVR No: 39 54 81 86

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Financial period: 1 January - 31 December

Stiftet: 7. maj 2018

Incorporated: 7 May 2018

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Financial year: 4th financial year

Hjemstedskommune: København

Municipality of reg. office: Copenhagen

Direktion *Executive Board*

Rune Højby Kock
Thomas Ebbe Riise-Jakobsen
Toke Sundenæs Clausen

Revision *Auditors*

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Pengeinstitut *Bankers*

Danske Bank
Lersø Parkallé 100
DK-2100 København Ø

Hoved- og nøgletal

Financial Highlights

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

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

	Koncern	
	Group	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
Hovedtal		
Key figures		
Resultat		
Profit/loss		
Resultat af ordinær primær drift	185.556	176.532
<i>Operating profit/loss</i>		
Resultat før finansielle poster	186.510	176.532
<i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		
Resultat af finansielle poster	-19.372	-17.331
<i>Net financials</i>		
Årets resultat	134.117	129.245
<i>Net profit/loss for the year</i>		
Balance		
Balance sheet		
Balancesum	1.578.502	1.264.104
<i>Balance sheet total</i>		
Egenkapital	660.042	548.925
<i>Equity</i>		
Pengestrømme		
Cash flows		
Pengestrømme fra:		
<i>Cash flows from:</i>		
- driftsaktivitet	7.676	-72.029
<i>- operating activities</i>		
- investeringsaktivitet	-67.148	-223.315
<i>- investing activities</i>		
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-67.148	-223.315
<i>including investment in property, plant and equipment</i>		
- finansieringsaktivitet	123.033	281.717
<i>- financing activities</i>		
Årets forskydning i likvider	63.561	-13.627
<i>Change in cash and cash equivalents for the year</i>		

Hoved- og nøgletal

Financial Highlights

Nøgletal i %

Ratios

	Koncern	
	Group	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
Afkastningsgrad <i>Return on assets</i>	11,8%	14,0%
Soliditetsgrad <i>Solvency ratio</i>	41,8%	43,4%
Forrentning af egenkapital <i>Return on equity</i>	22,2%	26,6%

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter 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.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på TDKK 134.117, og koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på TDKK 660.042.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

For 2022 forventes et driftsoverskud i niveauet 19 mio ekskl. dagsværdireguleringer.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke - ud over sædvanlig usikkerhed relateret til de skønsmæssige poster i regnskabet - forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Key activities

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

Development in the year

The income statement of the Group for 2021 shows a profit of TDKK 134,117, and at 31 December 2021 the balance sheet of the Group shows equity of TDKK 660,042.

Targets and expectations for the year ahead

For 2022, an operating result of around DKK 19 million before fair value adjustments is expected.

Uncertainty relating to recognition and measurement

Recognition and measurement in the Annual Report have not - besides usual uncertainty related to estimates - been subject to uncertainty.

Unusual events

The financial position at 31 December 2021 of the Group and the results of the activities and cash flows of the Group for the financial year for 2021 have not been affected by any unusual events.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	Koncern		Moderselskab	
		Group		Parent Company	
		2021	2020	2021	2020
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer <i>Gross profit/loss</i>		11.320	15.066	811	-2.034
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>	5	175.190	161.466	0	0
Bruttofortjeneste <i>Gross profit/loss</i>		186.510	176.532	811	-2.034
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	0	1	45.668	40.671
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-19.372	-17.332	-16.866	-14.117
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		167.138	159.201	29.613	24.520
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	-33.021	-29.956	0	0
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		134.117	129.245	29.613	24.520

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	Koncern		Moderselskab	
		Group		Parent Company	
		2021	2020	2021	2020
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		949.001	1.133.999	0	0
Investeringsejendomme under opførelse <i>Investment properties in progress</i>		430.723	7.403	0	0
Materielle anlægsaktiver	5	1.379.724	1.141.402	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	6	0	0	180	180
Tilgodehavender i tilknyttede virksom- heder <i>Receivables from group enterprises</i>	7	0	0	564.899	529.057
Finansielle anlægsaktiver		0	0	565.079	529.237
<i>Fixed asset investments</i>					
Anlægsaktiver		1.379.724	1.141.402	565.079	529.237
<i>Fixed assets</i>					

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	Koncern		Moderselskab	
		Group		Parent Company	
		2021	2020	2021	2020
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		3.234	2.585	0	0
Krav på indbetaling af virksomhedskapital <i>Claim for payment of company capital</i>		105.678	105.678	105.678	105.678
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		5.236	4.587	1.709	12
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>	10	26	7	0	0
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		0	19	0	0
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	8	11.552	335	0	0
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		125.726	113.211	107.387	105.690
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		73.052	9.491	64	61
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		198.778	122.702	107.451	105.751
Aktiver <i>Assets</i>		1.578.502	1.264.104	672.530	634.988

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	Koncern		Moderselskab	
		Group		Parent Company	
		2021	2020	2021	2020
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		175.000	175.000	175.000	175.000
Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs <i>Reserve for unpaid share capital and share premium</i>		105.678	105.678	105.678	105.678
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		379.364	268.247	147.670	141.058
Egenkapital <i>Equity</i>		660.042	548.925	428.348	421.736
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	10	74.888	41.848	0	0
Hensatte forpligtelser <i>Provisions</i>		74.888	41.848	0	0
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		247.118	145.690	0	0
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		313.432	299.905	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet <i>Payables to group enterprises, long-term</i>		193.619	186.541	194.619	186.541
Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term debt</i>	11	754.169	632.136	194.619	186.541

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	Koncern		Moderselskab	
		Group		Parent Company	
		2021	2020	2021	2020
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		23.870	9.700	63	1.211
Gæld til tilknyttede virksomheder, kortfristet <i>Payables to group enterprises, short-term</i>	11	49.580	25.580	49.500	25.500
Deposita <i>Deposits</i>		14.510	406	0	0
Anden gæld <i>Other payables</i>		1.443	5.509	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>		89.403	41.195	49.563	26.711
Gældsforpligtelser <i>Debt</i>		843.572	673.331	244.182	213.252
Passiver <i>Liabilities and equity</i>		1.578.502	1.264.104	672.530	634.988
Begivenheder efter balancedagen <i>Subsequent events</i>	17				
Resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>	9				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	15				
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	16				
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	18				

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

Koncern Group

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs <i>Reserve for unpaid share capital and share premium</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	175.000	105.678	268.247	548.925
Årets hævnninger <i>Withdrawals for the year</i>	0	0	-25.000	-25.000
Øvrige egenkapitalbevægelser <i>Other equity movements</i>	0	0	2.000	2.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	134.117	134.117
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	175.000	105.678	379.364	660.042

Moderselskab Parent Company

Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	175.000	105.678	141.057	421.735
Årets hævnninger <i>Withdrawals for the year</i>	0	0	-25.000	-25.000
Øvrige egenkapitalbevægelser <i>Other equity movements</i>	0	0	2.000	2.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	29.613	29.613
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	175.000	105.678	147.670	428.348

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Cash Flow Statement 1 January - 31 December

	Note	Koncern Group	
		2021 TDKK	2020 TDKK
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		134.117	129.245
Reguleringer <i>Adjustments</i>	13	-118.779	-114.179
Ændring i driftskapital <i>Change in working capital</i>	14	11.694	-68.789
Pengestrømme fra drift før finansielle poster <i>Cash flows from operating activities before financial income and expenses</i>		27.032	-53.723
Renteindbetalinger og lignende <i>Financial income</i>		0	1
Renteudbetalinger og lignende <i>Financial expenses</i>		-19.375	-17.332
Pengestrømme fra ordinær drift <i>Cash flows from ordinary activities</i>		7.657	-71.054
Betalt selskabsskat <i>Corporation tax paid</i>		19	-975
Pengestrømme fra driftsaktivitet <i>Cash flows from operating activities</i>		7.676	-72.029
Køb af materielle anlægsaktiver <i>Purchase of property, plant and equipment</i>		-67.148	-223.315
Pengestrømme fra investeringsaktivitet <i>Cash flows from investing activities</i>		-67.148	-223.315
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter <i>Repayment of mortgage loans</i>		0	-6.257
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter <i>Raising of mortgage loans</i>		101.428	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter <i>Raising of loans from credit institutions</i>		13.527	208.816
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder <i>Raising of loans from group enterprises</i>		33.078	30.496
Kontant kapitalforhøjelse <i>Cash capital increase</i>		0	73.162
Betalt udbytte <i>Dividend paid</i>		-25.000	-24.500
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet <i>Cash flows from financing activities</i>		123.033	281.717

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Cash Flow Statement 1 January - 31 December

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Ændring i likvider <i>Change in cash and cash equivalents</i>		63.561	-13.627
Likvider 1. januar <i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>		9.491	23.118
Likvider 31. december <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>		73.052	9.491
Likvider specificeres således: <i>Cash and cash equivalents are specified as follows:</i>			
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		73.052	9.491
Likvider 31. december <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>		73.052	9.491

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
1 Personaleomkostninger				
<i>Staff expenses</i>				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0	0	0
<i>Average number of employees</i>				
<p>Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst. <i>Remuneration to the Executive Board has not been disclosed in accordance with section 98 B(3) of the Danish Financial Statements Act.</i></p>				
2 Finansielle indtægter				
<i>Financial income</i>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	1	45.668	40.671
<i>Interest received from group enterprises</i>				
	0	1	45.668	40.671
3 Finansielle omkostninger				
<i>Financial expenses</i>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	12.809	14.114	16.828	14.110
<i>Interest paid to group enterprises</i>				
Andre finansielle omkostninger	6.527	3.191	38	7
<i>Other financial expenses</i>				
Kurstab	36	27	0	0
<i>Exchange loss</i>				
	19.372	17.332	16.866	14.117

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4 Skat af årets resultat				
<i>Tax on profit/loss for the year</i>				
Årets aktuelle skat	0	-73	0	0
<i>Current tax for the year</i>				
Årets udskudte skat	33.021	30.029	0	0
<i>Deferred tax for the year</i>				
	33.021	29.956	0	0

5 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Koncern	
	Group	
	Investerings- ejendomme <i>Investment prop- erties</i>	Investeringseje- ndomme under opførelse <i>Investment properties in progress</i>
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	314.930	626.937
<i>Cost at 1 January</i>		
Tilgang i årets løb	0	63.130
<i>Additions for the year</i>		
Overførsler i årets løb	342.909	-342.909
<i>Transfers for the year</i>		
Kostpris 31. december	657.839	347.158
<i>Cost at 31 December</i>		
Værdireguleringer 1. januar	108.070	0
<i>Value adjustments at 1 January</i>		
Årets værdireguleringer	199.695	-24.505
<i>Revaluations for the year</i>		
Overførsler i årets løb	-16.603	108.070
<i>Transfers for the year</i>		
Værdireguleringer 31. december	291.162	83.565
<i>Value adjustments at 31 December</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	949.001	430.723
<i>Carrying amount at 31 December</i>		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene *Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

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

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

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er beregnet af en uafhængig valuar.
Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods (DCF calculations) based on management's expectations for future cash flows, return requirements, etc. The fair value adjustment for the year has been recognised in the Income Statement.

The fair value of investment properties at 31 December 2021 has been assessed by an independent assessor.

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

	Koncern	
	Group	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
Budgetperiode <i>Budget period</i>	9-10	9-10
Diskonteringsrente <i>Discount rate</i>	2,00 - 6,70%	2,00 - 6,70%
Vækst i terminalperioden <i>Growth in terminal period</i>	2,00 - 6,42%	2,00 - 6,82%
Exit yield <i>Exit yield</i>	4,70 - 4,42%	4,70 - 4,82%

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 Kapitalandele i dattervirksomheder

Investments in subsidiaries

	Morderselskab	
	Parent Company	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	180	140
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	0	40
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	180	180

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

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Stemme- og ejerandel <i>Votes and ownership</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>
Woods Office Sub-Holding K/S	København Copenhagen	50.000	100%	-20.911	-12.119
Woods Office Sub-Holding Komplementar ApS	København Copenhagen	50.000	100%	18	-31
Tetrep Woods Sub-Holding Titanhus Komplementar ApS	København Copenhagen	50.000	100%	24	-36
Tetrep Woods Sub-Holding Titanhus K/S	København Copenhagen	1	100%	-854	-453
Woods Office Ørestad ApS	København Copenhagen	60	100%	347.690	150.422
Titanhus ApS	København Copenhagen	40	100%	38.977	-33.281

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Øvrige finansielle anlægsaktiver

Other fixed asset investments

	Moderselskab Parent Company
	<u>Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder</u> <i>Receivables from group enterprises</i> TDKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	529.057
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	35.842
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>564.899</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>564.899</u>

8 Periodeafgrænsningsposter

Prepayments

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Prepayments consist of prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest as well.

9 Resultatdisponering

Proposed distribution of profit

	Moderselskab Parent Company	
	<u>2021</u> TDKK	<u>2020</u> TDKK
Årets hævnings <i>Withdrawals for the year</i>	25.000	24.500
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	4.613	20
	<u>29.613</u>	<u>24.520</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
10 Hensættelse til udskudt skat				
<i>Provision for deferred tax</i>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	41.841	11.813	0	0
<i>Provision for deferred tax at 1 January</i>				
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	33.021	30.029	0	0
<i>Amounts recognised in the income statement for the year</i>				
Hensættelse til udskudt skat 31. december	74.862	41.841	0	0
<i>Provision for deferred tax at 31 December</i>				

11 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

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

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent Company	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Mortgage loans				
Efter 5 år	240.436	144.029	0	0
<i>After 5 years</i>				
Mellem 1 og 5 år	6.682	1.661	0	0
<i>Between 1 and 5 years</i>				
Langfristet del	247.118	145.690	0	0
<i>Long-term part</i>				
Inden for 1 år	0	0	0	0
<i>Within 1 year</i>				
	247.118	145.690	0	0

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

11 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Long-term debt (continued)

	Koncern		Morderselskab	
	Group		Parent Company	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kreditinstitutter				
<i>Credit institutions</i>				
Mellem 1 og 5 år	313.432	299.905	0	0
<i>Between 1 and 5 years</i>				
Langfristet del	313.432	299.905	0	0
<i>Long-term part</i>				
Inden for 1 år	0	0	0	0
<i>Within 1 year</i>				
	313.432	299.905	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet				
<i>Payables to group enterprises, long-term</i>				
Mellem 1 og 5 år	193.619	186.541	194.619	186.541
<i>Between 1 and 5 years</i>				
Langfristet del	193.619	186.541	194.619	186.541
<i>Long-term part</i>				
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	49.580	25.580	49.500	25.500
<i>Other short-term debt to group enterprises</i>				
	243.199	212.121	244.119	212.041

12 Periodeafgrænsningsposter

Deferred income

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.
Deferred income consists of payments received in respect of income in subsequent years.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	Koncern Group	
	2021 TDKK	2020 TDKK
13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer <i>Cash flow statement - adjustments</i>		
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	0	-1
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	19.372	17.332
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>	-171.172	-161.466
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	33.021	29.956
	-118.779	-114.179
14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital <i>Cash flow statement - change in working capital</i>		
Ændring i tilgodehavender <i>Change in receivables</i>	-12.514	-2.382
Ændring i leverandører m.v. <i>Change in trade payables, etc</i>	24.208	-66.407
	11.694	-68.789

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

15 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 for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for NSF III Denmark Advisory ApS, der er administrationselskab 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 the Danish withholding taxes through dividend tax and tax on unearned income. The total amount of tax payables is included in the Annual Report of NSF III Denmark Advisory ApS that is the administration company in relation to the joint taxation.*

16 Nærtstående parter

Related parties

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

The Company has chosen only to disclose transactions which have not been made on an arm's length basis in accordance with section 98(c)(7) of the Danish Financial Statements Act.

17 Begivenheder efter balancedagen

Subsequent events

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

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

18 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for Woods Office Holding K/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2021 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

The Annual Report of Woods Office Holding K/S for 2021 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized enterprises of reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Consolidated and Parent Company Financial Statements for 2021 are presented in TDKK.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Konsolideringspraksis

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

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

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

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta 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.

Basis of consolidation

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

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

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

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret, når nettoomsætningen kan måles pålideligt og når det er sandsynligt at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag for rabat.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

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

Andre eksterne omkostninger

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

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

Rental income is recognised on a straight line-basis over the term of the lease.

Revenue from rental income is recognised in the income statement at amounts relating to the financial year when revenue can be measured reliably and it is probable that the economic benefits will flow to the Company. Revenue is recognised exclusive of VAT and net of discounts.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

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

Other external expenses

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Bruttofortjeneste

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Kommanditselskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Gross profit/loss

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

Other operating income and expenses

Other operating income and other operating expenses comprise items of a secondary nature to the main activities of the Group, including gains and losses on the sale of intangible assets and property, plant and equipment.

Financial income and expenses

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

Tax on profit/loss for the year

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

The Company is jointly taxed with Danish group enterprises. The tax effect of the joint taxation is allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den

Balance Sheet

Investment properties

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

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

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

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

Impairment of fixed assets

The carrying amounts of property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

If so, the asset is written down to its lower

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 udlig-ning i skat af fremtidig indtjening eller ved modreg-ning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme

recoverable amount.

Investments in subsidiaries

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

Other fixed asset investments

Other fixed asset investments consist of receivables from affiliated companies.

Receivables

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

Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscrip-tions and interest.

Deferred tax assets and liabilities

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary diffe-rences 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, respec-tively.

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement or in equity if the deferred tax relates to items recognised in equity.

Current tax receivables and liabilities

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

Financial debts

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

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det

Cash Flow Statement

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

Cash flows from operating activities

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

Cash flows from investing activities

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

Cash flows from financing activities

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

Cash and cash equivalents

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

The cash flow statement cannot be immediately

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

offentliggjorte regnskabsmateriale.

derived from the published financial records.

Hoved- og nøgletal

Financial Highlights

Forklaring af nøgletal

Explanation of financial ratios

Afkastningsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Return on assets

$$\frac{\text{Profit before financials} \times 100}{\text{Total assets}}$$

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

Solvency ratio

$$\frac{\text{Equity at year end} \times 100}{\text{Total assets at year end}}$$

Forrentning af egenkapital

$$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Return on equity

$$\frac{\text{Net profit for the year} \times 100}{\text{Average equity}}$$