

Ejendomsvirke A/S

Hirsemarken 3, 3520 Farum
CVR-nr. / CVR no. 47 97 08 14

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.20 - 31.12.21 **Annual report for the financial year 01.07.20 - 31.12.21**

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.04.22

Bent Aage Amsinck
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v. Company information etc.	3
Ledespåtegning Statement by the Executive Board and Board of Directors on the annual report	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	5 - 9
Ledelsesberetning Management's review	10
Resultatopgørelse Income statement	11
Balance Balance sheet	12 - 13
Noter Notes	14 - 27

Selskabet
The company

Ejendomsvirke A/S
Hirsemarken 3
3520 Farum
Hjemsted / Registered office: Furesø
CVR-nr. / CVR no.: 47 97 08 14
Regnskabsår / Financial year: 01.01 - 31.12

Direktion
Executive Board

Bent Aage Amsinck

Bestyrelse
Board of Directors

Ville Valtteri Rantala
Petri Pellonmaa
Joni Petteri Paananen
Bent Aage Amsinck

Revision
Auditors

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.20 - 31.12.21 for Ejendomsvirke A/S.

We have on this day presented the annual report for the financial year 01.07.20 - 31.12.21 for Ejendomsvirke A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.20 - 31.12.21.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position as at 31.12.21 and of the results of the company's activities for the financial year 01.07.20 - 31.12.21.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

We believe that the management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The annual report is submitted for adoption by the general meeting.

Farum, den 21. april 2022
Farum, April 21, 2022

Direktionen
Executive Board

Bent Aage Amsinck

Bestyrelsen
Board of Directors

Ville Valtteri Rantala
Formand / Chairman

Petri Pellonmaa

Joni Petteri Paananen

Bent Aage Amsinck

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

Til kapitalejeren i Ejendomsvirke A/S

To the Shareholder of Ejendomsvirke A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsvirke A/S for regnskabsåret 01.07.20 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.20 - 31.12.21 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". Vi er uafhængige af selskabet 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.

Opinion

We have audited the financial statements of Ejendomsvirke A/S for the financial year 01.07.20 - 31.12.21, which comprise the income statement, balance sheet and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

In our opinion the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31.12.21 and of the results of the company's operations for the financial year 01.07.20 - 31.12.21 in accordance with the the Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We are independent of the company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

our opinion.

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.

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.

Statement regarding the 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 Financial Statements Act.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Management's responsibility for the financial statements

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

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

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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 oprettholder 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 udadelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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

As part of an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism 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.
- 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke 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.

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.

Aarhus, den 21. april 2022
Aarhus, April 21, 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. / CVR no. 32 89 54 68

Kristian Tudborg Nielsen

Statsaut. revisor
State Authorized Public Accountant
MNE-nr. / MNE-no. mne36189

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 disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i Property Management og Facility Management, herunder administration, drift og vedligeholdelse af fast ejendom samt anden virksomhed, der står i naturlig forbindelse hermed.

Primary activities

The company's activities consists of Property Management and Facility Management, including administration, operation and maintenance of real estate as well as other business that is naturally connected with this.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.20 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 7.665.613 mod DKK 4.511.839 for tiden 01.07.19 - 30.06.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.909.100.

Development in activities and financial affairs

The income statement for the period 01.07.20 - 31.12.21 shows a profit/loss of DKK 7,665,613 against DKK 4,511,839 for the period 01.07.19 - 30.06.20. The balance sheet shows equity of DKK 9,909,100.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

The management considers the net profit for the year to be satisfactory.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Subsequent events

No important events have occurred after the end of the financial year.

Resultatopgørelse

Income statement

Note		01.07.20	2019/20
		31.12.21	DKK
		DKK	DKK
	Bruttofortjeneste	68.568.693	43.476.078
	Gross profit		
1	Personaleomkostninger	-56.865.200	-36.706.885
	Staff costs		
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.687.827	-1.172.514
	Depreciation and impairments losses of property, plant and equipment		
	Resultat af primær drift	10.015.666	5.596.679
	Operating profit		
2	Finansielle indtægter	166.063	369.597
	Financial income		
	Finansielle omkostninger	-318.098	-156.050
	Financial expenses		
	Finansielle poster i alt	-152.035	213.547
	Total net financials		
	Resultat før skat	9.863.631	5.810.226
	Profit before tax		
	Skat af årets resultat	-2.198.018	-1.298.387
	Tax on profit for the year		
	Årets resultat	7.665.613	4.511.839
	Profit for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Proposed appropriation account		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	8.000.000	10.000.000
	Proposed dividend for the financial year		
	Overført resultat	-334.387	-5.488.161
	Retained earnings		
	I alt	7.665.613	4.511.839
	Total		

AKTIVER		31.12.21	30.06.20
ASSETS		DKK	DKK
Note			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment	2.438.678	2.727.385
3	Materielle anlægsaktiver i alt Total property, plant and equipment	2.438.678	2.727.385
	Deposita Deposits	256.939	49.740
	Finansielle anlægsaktiver i alt Total investments	256.939	49.740
	Anlægsaktiver i alt Total non-current assets	2.695.617	2.777.125
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables	15.091.462	9.577.395
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	8.000.000	12.938.514
	Udskudt skatteaktiv Deferred tax asset	461.731	204.893
	Andre tilgodehavender Other receivables	4.000	42.297
	Periodeafgrænsningsposter Prepayments	133.665	89.387
	Tilgodehavender i alt Total receivables	23.690.858	22.852.486
	Likvide beholdninger Cash	3.792.347	3.279.610
	Omsætningsaktiver i alt Total current assets	27.483.205	26.132.096
	Aktiver i alt Total assets	30.178.822	28.909.221

PASSIVER		31.12.21	30.06.20
EQUITY AND LIABILITIES		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital Share capital	1.500.000	1.500.000
	Overført resultat Retained earnings	409.100	743.487
	Forslag til udbytte for regnskabsåret Proposed dividend for the financial year	8.000.000	10.000.000
	Egenkapital i alt Total equity	9.909.100	12.243.487
4	Leasingforpligtelser Lease commitments	1.177.410	1.209.684
4	Anden gæld Other payables	2.780.937	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt Total long-term payables	3.958.347	1.209.684
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Short-term part of long-term payables	842.298	761.224
	Gæld til øvrige kreditinstitutter Payables to other credit institutions	31.288	22.035
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	4.020.444	2.476.787
	Selskabsskat Income taxes	2.454.856	1.332.868
	Anden gæld Other payables	8.760.272	10.863.136
	Periodeafgrænsningsposter Deferred income	202.217	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt Total short-term payables	16.311.375	15.456.050
	Gældsforpligtelser i alt Total payables	20.269.722	16.665.734
	Passiver i alt Total equity and liabilities	30.178.822	28.909.221
5	Eventualforpligtelser Contingent liabilities		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Charges and security		
7	Nærtstående parter Related parties		

	01.07.20	2019/20
	31.12.21	
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Staff costs		
Lønninger	48.886.898	31.457.637
Wages and salaries		
Pensioner	4.493.176	2.981.353
Pensions		
Andre omkostninger til social sikring	800.192	532.577
Other social security costs		
Andre personaleomkostninger	2.684.934	1.735.318
Other staff costs		
I alt	56.865.200	36.706.885
Total		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	73	73
Average number of employees during the year		

2. Finansielle indtægter

Financial income

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	164.334	367.974
Interest, group enterprises		
Renteindtægter i øvrigt	1.251	699
Other interest income		
Valutakursgevinster	478	924
Foreign exchange gains		
Øvrige finansielle indtægter	1.729	1.623
Other financial income		
I alt	166.063	369.597
Total		

3. Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

Beløb i DKK Figures in DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment
Kostpris pr. 01.07.20 Cost as at 01.07.20	4.999.091
Tilgang i året Additions during the year	2.368.083
Afgang i året Disposals during the year	-2.597.029
Kostpris pr. 31.12.21 Cost as at 31.12.21	4.770.145
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.20 Depreciation and impairment losses as at 01.07.20	-2.271.705
Afskrivninger i året Depreciation during the year	-1.687.955
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver Reversal of depreciation of and impairment losses on disposed assets	1.628.193
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21 Depreciation and impairment losses as at 31.12.21	-2.331.467
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21 Carrying amount as at 31.12.21	2.438.678
Regnskabsmæssig værdi af finansielt leasede aktiver pr. 31.12.21 Carrying amount of assets held under finance leases as at 31.12.21	1.979.154

4. Langfristede gældsforpligtelser Long-term payables

Beløb i DKK Figures in DKK	Afdrag første år Repayment first year	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years	Gæld i alt 31.12.21 Total payables at 31.12.21	Gæld i alt 30.06.20 Total payables at 30.06.20
Leasingforpligtelser Lease commitments	801.744	0	1.979.154	1.970.908
Anden gæld Other payables	40.554	0	2.821.491	0
I alt Total	842.298	0	4.800.645	1.970.908

5. Eventualforpligtelser Contingent liabilities

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 2-48 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 6, i alt t.DKK 1.584.

Garantiforpligtelser

Selskabet har via kreditinstitut afgivet en garanti på t.DKK 1.000 overfor Jammerbugt Kommune vedrørende indgået OPS aftale

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet PHM Danmark ApS ' årsregnskab for yderligere oplysninger.

Selskabet har indgået aftale med Jammerbugt Kommune om udførelse af diverse ejendomsydelse, herunder renholdelse og vedligeholdelse m.v. på 2 nyopførte skoler i Aabybro. Selskabet har i forbindelse med aftalen påtaget sig risikoen for eventuelle meromkostninger til vedligeholdelse, udover hvad der på aftaletidspunktet er aftalt som planlagt vedligeholdelse. Selskabet har ligeledes påtaget sig en del af risikoen for et eventuelt merforbrug af energi på skolerne, som ikke skyldes flere elever/medarbejdere. Aftalen løber fra juni 2016 og 25 år frem. Aftalen er uopsigelig fra selskabets side, og kan tidligst fra modpartens side opsiges efter 10 år.

Lease commitments

The company has concluded lease agreements with terms to maturity of 2-48 months and average lease payments of t.DKK 6, a total of t.DKK 1.584.

Guarantee commitments

The company has, through its bank, issued a guarantee of t.DKK 1,000 to Jammerbugt Kommune regarding a public-private partnership service contract.

Other contingent liabilities

The company is taxed jointly with the other companies in the group and has joint, several and unlimited liability for income taxes and any obligations to withhold tax at source on interest, royalties and dividends for the jointly taxed companies. The total tax liability for the jointly taxed companies at the balance sheet date has not yet been determined. For further information, please see the financial statements of the management company PHM Danmark ApS.

The company has entered an agreement with Jammerbugt Kommune which obliges them to various property services, including cleaning and maintenance, etc. at 2 newly built schools in Aabybro. In connection with the agreement, the company has assumed the risk of any additional costs of maintenance, in addition to what has been agreed on at the time of the agreement as planned for equal maintenance. The company has also assumed part of the risk of a possible additional consumption of energy at the schools, which is not due to more students or employees. The agreement runs from June 2016 and 25 years onwards. The agreement is non-

Selskabet har hensat t.DKK 1.103 til dækning af den del af vedligeholdelsen, som kan henføres til den almindelige drift af skolerne. Der er typisk tale om vedligeholdelse, som ikke udføres årligt.

Selskabet er part i en voldgiftssag, hvor modparten foreløbigt har fremsat krav på 400. t.DKK. Det er ledelsens vurdering, at kravet er tvisten ikke vil medføre omkostninger for Ejendomsvirke A/S.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Charges and security

Selskabet har givet virksomhedspant på t.DKK 8.000 omfattende goodwill, immaterielle rettigheder, motorkøretøjer, andre anlæg, driftsmateriel og inventar, varebeholdninger og landbrugsbesætninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser samt drivmidler og andre hjælpestoffer. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 15.572

7. Nærtstående parter Related parties

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moder-virksomheden PHM Group Oy, Finland.

cancellable by the company, and can be terminated by the counterparty after 10 years, at the earliest.

The company has set aside t.DKK 1.103 to cover the part of the maintenance that can be attributed to the normal operation of the schools. These are typically maintenance that is not performed annually.

The company is a party to an arbitration case, where the other party has so far made a claim for t.DKK 400. It is the management's assessment of the claim that the dispute will not entail costs for Ejendomsvirke A/S.

The company has been provided corporate mortgage of t.DKK 8.000 comprising goodwill, intellectual property rights, motor vehicles, other plant, fixtures and fittings, tools and equipment, inventories and agricultural stock, trade receivables as well as fuels and other ancillary materials. The total carrying amount of the comprised assets is DKK 15.572.

The company is included in the consolidated financial statements of the parent PHM Group Oy, Finland.

8. Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har ændret regnskabsår fra 01.07 - 30.06 til 01.01 - 31.12. Første regnskabsår efter omlægningen udgør perioden 01.07.20 - 31.12.21. Omlægningen er gennemført som følge af etablering af nyt koncerntilhørsforhold. Sammenligningstallene er derfor ikke sammenlignelige, da regnskabsåret for sammenligningsåret er 12 måneder og indeværende år er for 18 måneder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet neden-

GENERAL

The annual report is presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act (*Årsregnskabsloven*) for enterprises in reporting class B with application of provisions for a higher reporting class.

The accounting policies have been applied consistently with previous years.

Change of financial year

The company has changed its financial year from 01.07 - 30.06 to 01.01 - 31.12. The first financial year after the change is the period 01.07.20 - 31.12.21. The change has been made as result of establishing a new group affiliation. The comparative figures are therefore not comparable since the financial information for the comparative year are for 12 months and the current year is for 18 months.

Basis of recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including depreciation, amortisation, impairment losses and write-downs, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the company, and the value of such assets can be measured reliably. Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from the company, and the value of such liabilities can be measured reliably. On initial recognition, assets and liabilities are measured

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

for for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingkontrakter vedrørende aktiver, hvor selskabet har alle væsentlige fordele og risici forbundet med ejendomsretten over aktivet (finansielle leasingkontrakter), indregnes i balancen. Finansielt leasede aktiver og dertilhørende leasingforpligtelser måles ved første indregning til dagsværdien af det leasede aktiv eller nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser, hvis denne er lavere. Finansielt leasede aktiver behandles efterfølgende som øvrige tilsvarende aktiver.

Leasingkontrakter vedrørende aktiver, hvor selskabet har alle væsentlige fordele og risici forbundet med ejendomsretten over aktivet (finansielle leasingkontrakter), indregnes i balancen. Finansielt leasede aktiver og dertilhørende leasingforpligtelser måles ved første indregning til dagsværdien af det leasede aktiv eller nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser, hvis denne er lavere. Finansielt leasede aktiver behandles efterfølgende som øvrige tilsvarende aktiver.

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser. Efter første indregning måles leasingforpligtelser til amortiseret kostpris, hvorefter leasingydelsens rentedel indregnes i

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

On recognition and measurement, account is taken of foreseeable losses and risks arising before the date at which the annual report is presented and proving or disproving matters arising on or before the balance sheet date.

LEASES

Leases relating to assets where the company has substantially all the risks and benefits incidental to the ownership of the asset (finance leases) are recognised in the balance sheet. On initial recognition, assets held under finance leases and related lease commitments are measured at the lower of the fair value of the leased asset and the present value of future lease payments. Subsequently, assets held under finance leases are treated like other similar assets.

Leases relating to assets where the company has substantially all the risks and benefits incidental to the ownership of the asset (finance leases) are recognised in the balance sheet. On initial recognition, assets held under finance leases and related lease commitments are measured at the lower of the fair value of the leased asset and the present value of future lease payments. Subsequently, assets held under finance leases are treated like other similar assets.

Lease commitments relating to assets held under finance leases are recognised in the balance sheet as payables. Subsequent to initial recognition, lease commitments are measured at amortised cost according to which the interest

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

resultatopgørelsen over leasingperioden.

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser. Efter første indregning måles leasingforpligtelser til amortiseret kostpris, hvorefter leasingydelsens rentedel indregnes i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

element of the lease payment is recognised in the income statement over the lease term.

Lease commitments relating to assets held under finance leases are recognised in the balance sheet as payables. Subsequent to initial recognition, lease commitments are measured at amortised cost according to which the interest element of the lease payment is recognised in the income statement over the lease term.

Lease payments relating to operating leases are recognised in the income statement on a straight-line basis over the lease term.

Lease payments relating to operating leases are recognised in the income statement on a straight-line basis over the lease term.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

INCOME STATEMENT**Gross profit**

Gross profit comprises revenue, other operating income and raw materials and consumables and other external expenses.

Revenue

Income from the sale of services is recognised in the income statement as delivery takes place (delivery method). Revenue is measured at the selling value of the agreed consideration exclusive of VAT and other taxes collected on behalf of third parties and less discounts.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages line-

Other operating income

Other operating income comprises income of a secondary nature in relation to the enterprise's activities, including rental income, negative goodwill and gains on the sale of intangible assets and property, plant and equipment.

Costs of raw materials and consumables

Costs of raw materials and consumables comprise raw materials and consumables used for the year as well as any changes in inventories, including any inventory wastage.

Write-downs of inventories of raw materials and consumables are also recognised under raw materials and consumables to the extent that these do not exceed normal write-downs.

Other external expenses

Other external expenses comprise costs relating to distribution, sales and advertising and administration, premises and bad debts to the extent that these do not exceed normal write-downs.

Staff costs

Staff costs comprise wages and salaries as well as other staff-related costs.

Depreciation and impairment losses

The depreciation of property, plant and equipment aim at systematic depreciation over the expected useful lives of the assets. Assets are

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

øre afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugs- tid, år	Rest- værdi DKK		Useful life, year	Resi- dual value DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0	Other plant, fixtures and fittings, tools and equipment	3-5	0

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelser m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske concern-

depreciated according to the straight-line method based on the following expected useful lives and residual values:

The basis of depreciation is the cost of the asset less the expected residual value at the end of the useful life. Moreover, the basis of depreciation is reduced by any impairment losses. The useful life and residual value are determined when the asset is ready for use and reassessed annually.

Property, plant and equipment are impaired in accordance with the accounting policies referred to in the 'Impairment losses on fixed assets' section.

Other net financials

Interest income and interest expenses, the interest element of finance lease payments etc. are recognised in other net financials.

Tax on profit/loss for the year

The current and deferred tax for the year is recognised in the income statement as tax on the profit/loss for the year with the portion attributable to the profit/loss for the year, and directly in equity with the portion attributable to amounts recognised directly in equity.

The company is jointly taxed with Danish

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

forbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

consolidated enterprises.

In connection with the settlement of joint taxation contributions, the current Danish income tax is allocated between the jointly taxed enterprises in proportion to their taxable incomes. This means that enterprises with a tax loss receive joint taxation contributions from enterprises which have been able to use this loss to reduce their own taxable profit.

BALANCE SHEET**Property, plant and equipment**

Property, plant and equipment comprise other fixtures and fittings, tools and equipment.

Property, plant and equipment are measured in the balance sheet at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Cost comprises the purchase price and expenses resulting directly from the purchase until the asset is ready for use. Interest on loans arranged to finance production is not included in the cost.

Property, plant and equipment are depreciated using the straight-line method based on useful lives and residual values, which are stated in the 'Depreciation and impairment losses' section.

Gains and losses on the disposal of property, plant and equipment are determined as the difference between the selling price, if any, less selling costs and the carrying amount at the date of disposal less any costs of disposal.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse,

Impairment losses on fixed assets

The carrying amount of fixed assets which are not measured at fair value is assessed annually for indications of impairment over and above what is reflected in depreciation.

Impairment losses are reversed when the reasons for the impairment no longer exist.

The higher of net selling price and value in use is used as the recoverable amount. The value in use is determined as the present value of expected net cash flows from the use of the asset or group of assets as well as expected net cash flows from the sale of the asset or group of assets after the expiry of their useful lives.

The assets or groups of assets are impaired to the lower of recoverable amount and carrying amount.

If there are indications of impairment, an impairment test is conducted of individual assets or groups of assets.

If the company's realised return on an asset or a group of assets is lower than expected, this is considered an indication of impairment.

The carrying amount of fixed assets which are not measured at fair value is assessed annually for indications of impairment over and above what is reflected in depreciation.

If the company's realised return on an asset or a group of assets is lower than expected, this is considered an indication of impairment.

If there are indications of impairment, an

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

impairment test is conducted of individual assets or groups of assets.

The assets or groups of assets are impaired to the lower of recoverable amount and carrying amount.

The higher of net selling price and value in use is used as the recoverable amount. The value in use is determined as the present value of expected net cash flows from the use of the asset or group of assets as well as expected net cash flows from the sale of the asset or group of assets after the expiry of their useful lives.

Impairment losses are reversed when the reasons for the impairment no longer exist.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value, less write-downs for bad debts.

Write-downs for bad debts are determined based on an individual assessment of each receivable if there is no objective evidence of individual impairment of a receivable.

Deposits recognised under assets comprise deposits paid to the lessor under leases entered into by the company.

Prepayments

Prepayments recognised under assets comprise costs incurred in respect of subsequent financial years.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Cash

Cash includes deposits in bank accounts as well as operating cash.

Equity

The proposed dividend for the financial year is recognised as a separate item in equity.

Current and deferred tax

Current tax payable and receivable is recognised in the balance sheet as tax computed on the basis of the taxable income for the year, adjusted for tax paid on account.

Joint taxation contributions payable and receivable are recognised as income tax under receivables or payables in the balance sheet.

Deferred tax liabilities and tax assets are recognised on the basis of all temporary differences between the carrying amounts and tax bases of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is non-amortisable for tax purposes and other items where temporary differences, except for acquisitions, have arisen at the date of acquisition without affecting the net profit or loss for the year or the taxable income. In cases where the tax value can be determined according to different taxation rules, deferred tax is measured on the basis of management's intended use of the asset or settlement of the liability.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lån-optagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Deferred tax assets are recognised, following an assessment, at the expected realisable value through offsetting against deferred tax liabilities or elimination in tax on future earnings.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and at the tax rates which, according to the legislation in force at the balance sheet date, will be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax.

Payables

Long-term payables are measured at cost at the time of contracting such liabilities (raising of the loan). The payables are subsequently measured at amortised cost where capital losses and loan expenses are recognised in the income statement as a financial expense over the term of the payable on the basis of the calculated effective interest rate in force at the time of contracting the liability.

Short-term payables are measured at amortised cost, normally corresponding to the nominal value of such payables.

Deferred income

Deferred income under liabilities comprises payments received in respect of income in subsequent financial years.