
Green Square Art ApS

Hollufgårds Allé 12, DK-5220 Odense SØ

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2019

Annual Report for 1 January - 31 December 2019

CVR-nr. 76 18 25 15

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 11/8 2020

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 11/8 2020*

Stine Seneberg Winkel
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

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019 11
Income Statement 1 January - 31 December 2019

Balance 31. december 12
Balance Sheet 31 December

Egenkapitalopgørelse 15
Statement of Changes in Equity

Noter til årsregnskabet 16
Notes to the Financial Statements

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

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Green Square Art ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 11. august 2020
Odense, 11 August 2020

Direktion *Executive Board*

Robin Feddern

Bestyrelse *Board of Directors*

Rune Højby Kock
formand
Chairman

Rasmus Nørgaard

Bjarke Windeløv Graae

Robin Feddern

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Green Square Art ApS for the financial year 1 January - 31 December 2019.

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i Green Square Art ApS

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Green Square Art ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

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.

To the Shareholder of Green Square Art ApS

Opinion

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

We have audited the Financial Statements of Green Square Art ApS for the financial year 1 January - 31 December 2019, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

Basis for opinion

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

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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 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 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 bevisgelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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 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 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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 væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, 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.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længe kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Hellerup, den 11. august 2020

Hellerup, 11 August 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Wraae Holm

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne30141

Mikael Johansen

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne23318

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

Green Square Art ApS
Hollufgårds Allé 12
DK-5220 Odense SØ

CVR-nr.: 76 18 25 15

CVR No:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Financial period: 1 January - 31 December

Stiftet: 12. januar 1985

Incorporated: 12 January 1985

Hjemstedskommune: Odense

Municipality of reg. office: Odense

Bestyrelse
Board of Directors

Rune Højby Kock, formand (*Chairman*)
Rasmus Nørgaard
Bjarke Windeløv Graae
Robin Feddern

Direktion
Executive Board

Robin Feddern

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Pengeinstitut
Bankers

Nordea
Vesterbrogade 8
DK-1620 København V

Hoved- og nøgletal

Financial Highlights

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

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

	2019	2018	2016/17	2015/16	2014/15
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Key figures					
Resultat					
Profit/loss					
Resultat af ordinær primær drift	94.264	155.568	114.897	2.074	2.188
<i>Operating profit/loss</i>					
Resultat før finansielle poster	94.264	155.568	114.897	2.074	2.138
<i>Profit/loss before financial income and expenses</i>					
Resultat af finansielle poster	-514	-39	-447	-374	-1.557
<i>Net financials</i>					
Årets resultat	73.125	121.312	89.266	1.287	432
<i>Net profit/loss for the year</i>					
Balance					
Balance sheet					
Balancesum	1.114.279	834.428	388.456	114.000	114.000
<i>Balance sheet total</i>					
Egenkapital	356.356	283.231	161.616	72.350	71.350
<i>Equity</i>					
Investering i materielle anlægsaktiver	-202.917	-320.170	-94.468	0	0
<i>Investment in property, plant and equipment</i>					

Hoved- og nøgletal

Financial Highlights

	2019	2018	2016/17	2015/16	2014/15
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nøgletal i %					
Ratios					
Afkastningsgrad <i>Return on assets</i>	8,5%	18,6%	29,6%	1,8%	1,9%
Soliditetsgrad <i>Solvency ratio</i>	32,0%	33,9%	41,6%	63,5%	62,6%
Forrentning af egenkapital <i>Return on equity</i>	22,9%	54,5%	76,3%	1,8%	1,2%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

The ratios have been prepared in accordance with the recommendations and guidelines issued by the Danish Society of Financial Analysts. For definitions, see under accounting policies.

Ved omlægning af regnskabsår i 2018 er der ikke foretaget tilpasning vedrørende 2016/17. Dermed indeholder 2016/17 18 måneder.

In connection with changes to the accounting financial year in 2018, the figures relating to 2016/17 has not been changed, hence the 2016/17 figures include 18 months.

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med projektering, udvikling, byggeri og udlejning af ejendomme med henblik på videresalg samt anden beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 73.125.008, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 356.356.497.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabets forventninger til fremtiden kan blive påvirket negativt som følge af Covid-19 udbruddet og de tiltag som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet, jf. også omtalen af begivenheder efter balancedagen i note 9.

Det er dog endnu for tidligt at udtale sig om eventuelle økonomiske konsekvenser for selskabet.

Key activities

The Company's key activity is to conduct business with planning, development, construction and rental of properties for the purpose of resale as well as other related activities.

Development in the year

The income statement of the Company for 2019 shows a profit of DKK 73,125,008, and at 31 December 2019 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 356,356,497.

Uncertainty relating to recognition and measurement

Recognition and measurement in the Annual Report have not been subject to any uncertainty.

Unusual events

The financial position at 31 December 2019 of the Company and the results of the activities of the Company for the financial year for 2019 have not been affected by any unusual events.

Subsequent events

The Company's outlook for the future will be negatively affected by the COVID-19 outbreak and the measures taken by governments in most of the world to mitigate the impacts of the outbreak, see also subsequent events disclosures in note 9.

It is, however, too early yet to give an opinion as to the economic implications on the Company.

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

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer <i>Gross profit</i>		6.155.668	19.524
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		88.107.842	155.548.606
Bruttofortjeneste <i>Gross profit/loss</i>		94.263.510	155.568.130
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	1	92.674	42.019
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-606.175	-80.737
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		93.750.009	155.529.412
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	2	-20.625.001	-34.217.418
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		73.125.008	121.311.994

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme under udførsel <i>Investment properties in progress</i>		1.088.950.000	797.927.101
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	3	1.088.950.000	797.927.101
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		1.088.950.000	797.927.101
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		178.098	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		3.147.261	3.054.587
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		21.502	456.767
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		3.346.861	3.511.354
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		21.982.430	32.990.016
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		25.329.291	36.501.370
Aktiver <i>Assets</i>		1.114.279.291	834.428.471

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		1.200.000	1.200.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		255.156.497	282.031.489
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		100.000.000	0
Egenkapital Equity		356.356.497	283.231.489
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	5	100.484.433	79.859.432
Hensatte forpligtelser Provisions		100.484.433	79.859.432
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		306.386.996	9.345.000
Anden gæld <i>Other payables</i>		7.119.826	0
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	6	313.506.822	9.345.000

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	6	5.471.280	0
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		316.305.900	403.570.245
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		2.531.797	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		10.226.051	58.422.305
Deposita <i>Deposits</i>		8.473.146	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	6	923.365	0
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>		343.931.539	461.992.550
Gældsforpligtelser <i>Debt</i>		657.438.361	471.337.550
Passiver <i>Liabilities and equity</i>		1.114.279.291	834.428.471
Resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>	4		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	8		
Begivenheder efter balancedagen <i>Subsequent events</i>	9		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	10		

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået udbytte for regnskabs- året <i>Proposed dividend for the year</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	1.200.000	282.031.489	0	283.231.489
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-26.874.992	100.000.000	73.125.008
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	1.200.000	255.156.497	100.000.000	356.356.497

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2019	2018
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
<i>Financial income</i>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	92.674	8.377
<i>Interest received from group enterprises</i>		
Kursreguleringer	0	33.642
<i>Adjustments</i>		
	92.674	42.019
2 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	0	0
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	20.625.001	34.217.418
<i>Deferred tax for the year</i>		
	20.625.001	34.217.418

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

3 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme under udførsel <i>Investment proper- ties in progress</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	474.148.460
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	202.917.057
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>677.065.517</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	323.776.641
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	88.107.842
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver <i>Reversal of revaluations of sold assets</i>	0
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>411.884.483</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>1.088.950.000</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris <i>Interest expenses recognised as part of cost</i>	<u>21.831.578</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Investeringsejendomme under udførsel måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF-beregninger) baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav m.v.

Investment properties in progress are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods (DCF's calculations) based on Management's expectations for future cash flows, return requirements etc.

	2019 DKK	2018 DKK
Budgetperiode <i>Budget period</i>	10 år	10 år
Diskonteringsrente <i>Discount rate</i>	5,82%	6,31%
Vækst i terminalperioden <i>Growth in terminal period</i>	2,00%	2,00%
Initial yield <i>Initial yield</i>	3,97%	4,26%
Exit yield <i>Exit yield</i>	3,82%	4,31%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensitivity in determination of fair value of investment properties

Dagsværdien af investeringsejendomme under udførsel er vurderet af et uafhængigt valuarfirma.
The fair value of investment properties in progress has been assessed by a independent assessor firm.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2019 DKK	2018 DKK
4 Resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>	100.000.000	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-26.874.992	121.311.994
	73.125.008	121.311.994
5 Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar <i>Provision for deferred tax at 1 January</i>	79.859.432	45.642.014
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen <i>Amounts recognised in the income statement for the year</i>	20.625.001	34.217.418
Hensættelse til udskudt skat 31. december <i>Provision for deferred tax at 31 December</i>	100.484.433	79.859.432

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

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

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

	2019	2018
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mortgage loans		
Efter 5 år	280.244.618	9.248.864
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	26.142.378	96.136
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	306.386.996	9.345.000
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	5.471.280	0
<i>Within 1 year</i>		
	311.858.276	9.345.000
Anden gæld		
Other payables		
Efter 5 år	3.882.672	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	3.237.154	0
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	7.119.826	0
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	776.534	0
<i>Within 1 year</i>		
Øvrig kortfristet gæld	146.831	0
<i>Other short-term payables</i>		
Kortfristet del	923.365	0
<i>Short-term part</i>		
	8.043.191	0

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2019	2018
	DKK	DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
Pant og sikkerhedsstillelse		
<i>Charges and security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:</i>		
Pantebreve på i alt TDKK 314.578, der giver pant i investeringsejendomme under udførsel til en samlet regnskabsmæssig værdi af <i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling kDKK 314,578, providing security on investment properties in progress at a total carrying amount of</i>	1.088.950.000	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: <i>The following assets have been placed as security with bankers:</i>		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 401.000, der giver pant i investeringsejendomme under udførsel til en samlet regnskabsmæssig værdi af <i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling kDKK 401,000, providing security on investment properties in progress at a total carrying amount of</i>	1.088.950.000	797.927.101
Eventualforpligtelser		
<i>Contingent liabilities</i>		
Til sikkerhed for byggefinansieringen har selskabet afgivet transport i garantier udstedt af underentreprenører og totalentreprenøren til fordel for bankforbindelser samt afgivet sekundær transport i underentrepriserantierne til fordel for totalentreprenøren. <i>As security for the financing of construction of investment properties with bankers the Company has provided assignment in guarantees issued by subcontractors and the main contractor and provided secondary assignment for the main contractor in guarantees issued by subcontractors.</i>		
Selskabet har (sammen med en række andre selskaber i AG-NREP Udlejningsboligerkoncernen) afgivet selvskyldnerkaution for realkreditfinansiering i søsterselskabeme AG-NREP Udlejningsboliger BF 1.5 ApS og BF 4 ØS ApS til fordel for Nordea Kredit. <i>The Company has (together with a number of other enterprises in the AG-NREP Udlejningsboliger Group) provided surety to Nordea Kredit with respect to the mortgage financing of the fellow subsidiaries AG-NREP Udlejningsboliger BF 1.5 ApS and BF 4 ØS ApS.</i>		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Nærtstående parter

Related parties

Grundlag

Basis

Bestemmende indflydelse

Controlling interest

Green Square Holding ApS

Eneaktionær
Sole shareholder

Koncernregnskab

Consolidated Financial Statements

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

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

Navn
Name

Hjemsted
Place of registered office

K/S AG-NREP Udlejningsboliger

Odense

9 Begivenheder efter balancedagen

Subsequent events

Udbruddet af Covid-19 og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne heraf, får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og den udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det betyder, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er baseret på forudsætninger, som kan være anderledes end dem, som ledelsen har på tidspunktet for godkendelse af årsrapporten.

Der er endnu uvist, hvilken effekt Covid-19 vil have på regnskabet for 2020.

The outbreak of Covid-19 and the actions taken by governments across the world to mitigate the effects, will have a great impact on the global economy. Management considers the implications of Covid-19 as a subsequent event occurred after the balance sheet date (31 December 2019), which is therefore a non-adjusting event to the Company.

This means that the valuation of the Company's investment properties at 31 December 2019 is based on assumptions which may differ from Management expectations at the time of adoption of the Annual Report.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Begivenheder efter balancedagen (fortsat) ***Subsequent events (continued)***

Currently, it is not possible to assess the effect of Covid-19 on the 2020 Financial Statements.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for Green Square Art ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og til pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for K/S AG-NREP Udlejningsboliger har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

Generelt om indregning og måling

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

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå

The Annual Report of Green Square Art ApS for 2019 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 Financial Statements for 2019 are presented in DKK.

Cash flow statement

With reference to section 86(4) of the Danish Financial Statements Act and to the cash flow statement included in the consolidated financial statements of K/S AG-NREP Udlejningsboliger, the Company has not prepared a cash flow statement.

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

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

selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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.

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.

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.

Translation policies

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

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

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skatte-

Income Statement

Revenue

Revenue from rent is recognised in the income statement when delivery and transfer of risk to the buyer has been made before year end.

Revenue is measured at the consideration received and is recognised exclusive of VAT.

Other external expenses

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

Gross profit/loss

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

Financial income and expenses

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

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

pligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme under udførsel

Investeringsjendomme under udførsel 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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme under udførsel til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme under udførsel 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 medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Investeringsjendomme under udførsel måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme under udførsel 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.

Hvis byggeriet er så fremskredet, at dagsværdien kan måles pålideligt indregnes ejendomme til dagsværdi fratrukket estimerede omkostninger til færdiggørelse.

taxable incomes.

Balance Sheet

Investment properties in progress

Investment properties in progress 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.

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

On acquisition investment properties in progress are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties in progress 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.

When the fair value can be measured reliably, the property is measured at fair value less cost to complete.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Udbytte

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

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 udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultat-

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.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

Receivables

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

Dividend

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

Deferred tax assets and liabilities

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

opgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, 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.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

Return on assets

Soliditetsgrad

Solvency ratio

Forrentning af egenkapital

Return on equity

rates are recognised in the income statement or in equity if the deferred tax relates to items recognised in equity.

Financial debts

Loans, such as loans from credit institutions, 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.

Financial Highlights

Explanation of financial ratios

Resultat før finansielle poster x 100
Samlede aktiver

Profit before financials x 100
Total assets

Egenkapital ultimo x 100
Samlede aktiver ultimo

Equity at year end x 100
Total assets at year end

Ordinært resultat efter skat x 100
Gennemsnitlig egenkapital

Net profit for the year x 100
Average equity