

# **Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS**

Himmelev Bygade 70, 4000 Roskilde

CVR-nr. / CVR no. 89 35 14 13

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.05.20 - 30.04.21**

**Annual report for the financial year 01.05.20 - 30.04.21**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.09.21

Jesper Bang  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v. Company information etc.	3
Ledelsespåtegning 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 - 13
Resultatopgørelse Income statement	14
Balance Balance sheet	15 - 16
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	17
Pengestrømsopgørelse Cash flow statement	18 - 19
Noter Notes	20 - 38

---

---

**Selskabet**

**The company**

---

Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS  
Himmelev Bygade 70  
4000 Roskilde

Hjemsted / Registered office: Taastrup  
CVR-nr. / CVR no.: 89 35 14 13  
Regnskabsår / Financial year: 01.05 - 30.04

---

**Direktion**

**Executive Board**

---

Michael Knudsen

---

**Bestyrelse**

**Board of Directors**

---

Jesper Bang  
Bo Rygaard  
Morten Skovfoged Tinggaard

---

**Revision**

**Auditors**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

**Parent company**

---

Knurs Stiftung, Liechtenstein

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.20 - 30.04.21 for Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS.

We have on this day presented the annual report for the financial year 01.05.20 - 30.04.21 for Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS.

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. 30.04.21 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.05.20 - 30.04.21.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position as at 30.04.21 and of the results of the company's activities and cash flows for the financial year 01.05.20 - 30.04.21.

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.

Roskilde, den 27. september 2021  
Roskilde, September 27, 2021

**Direktionen**  
Executive Board

Michael Knudsen

**Bestyrelsen**  
Board of Directors

Jesper Bang

Bo Rygaard

Morten Skovfoged Tinggaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

**Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af  
1/11 1979 ApS**

**To the capital owner of  
Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS**

## **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS for regnskabsåret 01.05.20 - 30.04.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 30.04.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.05.20 - 30.04.21 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 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.

## **Opinion**

We have audited the financial statements of Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS for the financial year 01.05.20 - 30.04.21, which comprise the income statement, balance sheet, statement of changes in equity, cash flow statement 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 30.04.21 and of the results of the company's operations and cash flows for the financial year 01.05.20 - 30.04.21 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' 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

---

### 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.

Roskilde, den 27. september 2021  
Roskilde, September 27, 2021

### Beierholm

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

Birgit Sode

Statsaut. revisor  
State Authorized Public Accountant  
MNE-nr. / MNE-no. mne28909

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.

**HOVED- OG NØGLETAL**  
**FINANCIAL HIGHLIGHTS**
**Hovedtal**  
**Key figures**

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
<i>Resultat</i> <i>Profit/loss</i>					
Lejeindtægter Rental income	70.778	70.931	70.991	75.255	77.580
Resultat af primær drift Operating profit	213.999	191.066	102.821	58.032	61.466
Finansielle poster i alt Total net financials	21.153	-10.819	846	-2.794	-224
Årets resultat Profit for the year	183.482	140.593	80.814	43.188	48.079
<i>Balance</i> <i>Balance</i>					
Samlede aktiver Total assets	1.846.815	1.659.944	1.147.156	1.142.385	1.168.521
Egenkapital Equity	1.461.596	1.278.114	864.097	783.282	740.095
<i>Pengestrømme</i> <i>Cashflow</i>					
Nettopengestrømme fra: Net cash flow:					
Driften Operating activities	22.335	17.350	35.058	38.261	26.317
Investeringer Investing activities	12.835	93.067	85.547	105.844	24.933
Finansiering Financing activities	-7.840	-8.678	-85.861	-68.314	-102.317
Årets pengestrømme Cash flows for the year	27.330	101.739	34.744	75.791	-51.067

**Nøgletal**  
**Ratios**

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
<i>Rentabilitet</i>					
<i>Profitability</i>					
Egenkapitalens forrentning	13,4%	13,1%	9,8%	5,7%	6,7%
Return on equity					

*Definitioner af nøgletal**Ratios definitions*

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$	Return on equity:	$\frac{\text{Profit/loss for the year} \times 100}{\text{Average equity}}$
-----------------------------	---	-------------------	--

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er drift af egne investeringsejendomme.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.20 - 30.04.21 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver:

Indregning af investeringsejendomme foretages til dagsværdi.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) af investeringsejendomme er anvendt afkastprocenter i intervallet 2,45% til 4% for boliger samt 6% for erhvervsudlejning.

Ændringer i afkastkravene har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastkravene fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af koncernes investerings-ejendomme reduceres med DKK 348 mio. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende DKK 1.462 mio. til DKK 1.191 mio.

En formindskelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af koncernes investerings-ejendomme forøges med DKK 602 mio. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende DKK 1.462 mio. til DKK 1.932 mio.

**Primary activities**

The company's activities comprise management of own investment property.

**Uncertainty concerning recognition and measurement**

In the financial statements for the financial year 01.05.20 - 30.04.21, it is important to note the following uncertainty with regard to recognition and measurement, as it has had a significant influence on the assets and liabilities recognised in the financial statements:

Investment property is measured at fair value.

On determination of fair value i.e. book value of investment properties yields between 2.45% and 4% have been applied for residential properties and 6% for commercial properties.

Changes in the yields applied have a significant impact on the measurement of the investment properties. An increase in the yield will lead to a decreased market value. Development in markets can lead to altered requirements for rate of return.

An increase in the yield of 1 percentage point will lead to a reduction of the fair value of the investment property of DKK 348m and a reduction of the equity from presently DKK 1,462m to DKK 1,191m.

A decrease in the yield of 1 percentage point will lead to an increase in the fair value of the investment property of DKK 602m and an increase in the equity from presently DKK 1,462m to DKK 1,932m.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.20 - 30.04.21 udviser et resultat på DKK 183.482.401 mod DKK '000 140.593 for tiden 01.05.19 - 30.04.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.461.596.026.

Resultatforventningen for regnskabsåret 01.05.20 - 30.04.21 var et resultat før skat på i niveauet DKK 30 - 50 mio. Gunstig udvikling af selskabets beholdning af værdipapirer medførte, at årets resultat blev bedre end forventet.

**Forventet udvikling**

Selskabet forventer et positivt resultat før skat i niveauet DKK 30 - 50 mio. for det kommende år.

**Development in activities and financial affairs**

The income statement for the period 01.05.20 - 30.04.21 shows a profit/loss of DKK 183,482,401 against DKK'000 140,593 for the period 01.05.19 - 30.04.20. The balance sheet shows equity of DKK 1,461,596,026.

The earnings expectations for the financial year 01.05.20 - 30.04.21 were a profit before tax of DKK 30-50m for the following year. A favourable development in the company's portfolio of securities and other investments has lead to a net result exceeding the expectations. .

**Outlook**

The company expects a profit before tax of DKK 30-50m for the following year.

## Resultatopgørelse

### Income statement

Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK '000
	<b>70.778.014</b>	<b>70.931</b>
<b>Lejeindtægter</b> Rental income		
Produktionsomkostninger Production costs	-23.379.192	-24.888
Distributionsomkostninger Distribution costs	-589.596	-236
Administrationsomkostninger Administration costs	-4.703.897	-8.355
Andre driftsindtægter Other operating income	138.782	122
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b> Profit before fair value adjustments	<b>42.244.111</b>	<b>37.574</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustment of investment properties	171.754.725	153.492
<b>Resultat før finansielle poster</b> Profit before net financials	<b>213.998.836</b>	<b>191.066</b>
Finansielle indtægter Financial income	24.175.171	1.782
Finansielle omkostninger Financial expenses	-3.021.968	-12.601
<b>Resultat før skat</b> Profit before tax	<b>235.152.039</b>	<b>180.247</b>
3 Skat af årets resultat Tax on profit for the year	-51.669.638	-39.654
<b>Årets resultat</b> Profit for the year	<b>183.482.401</b>	<b>140.593</b>
4 Resultatdisponering Distribution of net profit		

<b>AKTIVER</b>		30.04.21	30.04.20
<b>ASSETS</b>		DKK	DKK '000
Note			
	Grunde og bygninger Land and buildings	2.260.320	2.217
	Investeringsejendomme Investment properties	1.510.851.810	1.352.608
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment	714.554	59
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> <b>Total property, plant and equipment</b>	<b>1.513.826.684</b>	<b>1.354.884</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b> <b>Total non-current assets</b>	<b>1.513.826.684</b>	<b>1.354.884</b>
	Andre tilgodehavender Other receivables	1.721.808	1.197
6	Periodeafgrænsningsposter Prepayments	2.194.131	2.120
	<b>Tilgodehavender i alt</b> <b>Total receivables</b>	<b>3.915.939</b>	<b>3.317</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele Other investments	251.993.230	192.533
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b> <b>Total securities and equity investments</b>	<b>251.993.230</b>	<b>192.533</b>
7	<b>Likvide beholdninger</b> <b>Cash</b>	<b>77.079.568</b>	<b>109.210</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <b>Total current assets</b>	<b>332.988.737</b>	<b>305.060</b>
	<b>Aktiver i alt</b> <b>Total assets</b>	<b>1.846.815.421</b>	<b>1.659.944</b>

		30.04.21	30.04.20
		DKK	DKK '000
Note			
<b>PASSIVER</b>			
<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>			
	Selskabskapital	22.000.000	22.000
	Share capital		
	Reserve for opskrivninger	555.035.582	427.114
	Revaluation reserve		
	Overført resultat	884.560.444	829.000
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.461.596.026</b>	<b>1.278.114</b>
	<b>Total equity</b>		
8	Hensættelser til udskudt skat	158.526.277	121.706
	Provisions for deferred tax		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>158.526.277</b>	<b>121.706</b>
	<b>Total provisions</b>		
9	Gæld til realkreditinstitutter	182.298.000	181.267
	Mortgage debt		
9	Anden gæld	6.763.024	10.564
	Other payables		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>189.061.024</b>	<b>191.831</b>
	<b>Total long-term payables</b>		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.729.642	8.800
	Short-term part of long-term payables		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	17.130.807	18.903
	Prepayments received from customers		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.794.056	1.926
	Trade payables		
	Selskabsskat	9.926.588	19.512
	Income taxes		
	Anden gæld	5.051.001	19.152
	Other payables		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>37.632.094</b>	<b>68.293</b>
	<b>Total short-term payables</b>		
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>226.693.118</b>	<b>260.124</b>
	<b>Total payables</b>		
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.846.815.421</b>	<b>1.659.944</b>
	<b>Total equity and liabilities</b>		
10	Oplysninger om dagsværdi		
	Fair value information		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Charges and security		
12	Nærtstående parter		
	Related parties		



## Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Selskabs- kapital Share capital	Reserve for opskrivninger Revaluation reserve	Overført resultat Retained earnings	Egenkapital i alt Total equity
Egenkapitalopgørelse for 01.05.20 - 30.04.21 Statement of changes in equity for 01.05.20 - 30.04.21				
Saldo pr. 01.05.20 Balance as at 01.05.20	22.000.000	427.113.779	828.999.846	1.278.113.625
Opskrivninger i året Revaluations during the year	0	128.618.948	0	128.618.948
Opløsning af tidligere års opskrivninger Dissolution of revaluations in respect of previous years	0	-697.145	0	-697.145
Overførsler til/fra andre reserver Transfers to/from other reserves	0	0	-127.921.803	-127.921.803
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	183.482.401	183.482.401
Saldo pr. 30.04.21 Balance as at 30.04.21	22.000.000	555.035.582	884.560.444	1.461.596.026

## Pengestrømsopgørelse Cash flow statement

Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK '000
<b>Årets resultat</b> Profit for the year	<b>183.482.401</b>	<b>140.593</b>
13 Reguleringer Adjustments	-124.337.198	-113.623
Forskydning i driftskapital Change in working capital:		
Tilgodehavender Receivables	-597.997	-262
Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	-133.731	799
Andre driftsafledte gældsforpligtelser Other payables relating to operating activities	-15.872.882	-769
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b> Cash flows from operating activities before net financials	<b>42.540.593</b>	<b>26.738</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter Interest income and similar income received	7.250.845	1.782
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger Interest expenses and similar expenses paid	-3.021.968	-1.818
Betalt selskabsskat Income tax paid	-24.434.801	-9.352
<b>Pengestrømme fra driften</b> Cash flows from operating activities	<b>22.334.669</b>	<b>17.350</b>
Køb af materielle anlægsaktiver Purchase of property, plant and equipment	-815.944	-2.553
Salg af materielle anlægsaktiver Sale of property, plant and equipment	13.650.824	95.620
<b>Pengestrømme fra investeringer</b> Cash flows from investing activities	<b>12.834.880</b>	<b>93.067</b>
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter Repayment of mortgage debt	-4.038.573	-5.020
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt Arrangement of other long-term payables	-71.521	72
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt Repayment of other long-term payables	-3.729.642	-3.730
<b>Pengestrømme fra finansiering</b> Cash flows from financing activities	<b>-7.839.736</b>	<b>-8.678</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b> Total cash flows for the year	<b>27.329.813</b>	<b>101.739</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse Cash, beginning of year	109.209.951	35.952
Værdipapirer uden væsentlig kursrisiko ved årets begyndelse Securities with no significant price risk, beginning of year	192.533.034	164.052
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b> Cash, end of year	<b>329.072.798</b>	<b>301.743</b>

## Pengestrømsopgørelse

### Cash flow statement

Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK '000
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således: Cash, end of year, comprises:		
Likvide beholdninger Cash	77.079.568	109.210
Værdipapirer uden væsentlig kursrisiko Securities with no significant price risk	251.993.230	192.533
<b>I alt</b> <b>Total</b>	<b>329.072.798</b>	<b>301.743</b>

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling Uncertainty concerning recognition and measurement

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.20 - 30.04.21 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver:

Indregning af investeringsejendomme foretages til dagsværdi.

Ændringer i de anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene.

Der henvises til note 5, hvor dette forhold og effekten af henholdsvis en stigning / et fald i afkastkrav på et procentpoint omtales.

In the financial statements for the financial year 01.05.20 - 30.04.21, it is important to note the following uncertainty as regards recognition and measurement as it has had a significant impact on the assets and liabilities recognised in the financial statements:

Investment property is measured at fair value.

Changes in the yield applied have a significant impact on the measurement of the investment property.

Please refer to note no. 5 where this matter as well as the impact of an increase or a decrease in the yield of 1 percentage point is described.

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK '000

## 2. Medarbejderforhold Employee aspects

Lønninger Wages and salaries	3.138.688	5.117
Andre personaleomkostninger Other staff costs	36.549	63
I alt Total	3.175.237	5.180

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året Average number of employees during the year	3	5
---	---	---

Vederlag til ledelsen:  
Remuneration for the management:

Vederlag til direktion og bestyrelse Remuneration for the Executive Board and Board of Directors	1.860.531	2.116
---	-----------	-------

	2020/21 DKK	2019/20 DKK '000
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
<b>Tax on profit or loss for the year</b>		
Skat af årets resultat	14.888.852	23.142
Tax on profit or loss for the year		
Årets regulering af udskudt skat	36.820.635	16.512
Adjustment of deferred tax for the year		
Regulering af skat fra tidligere år	-39.849	0
Adjustment of tax in respect of previous years		
I alt	51.669.638	39.654
Total		

**4. Resultatdisponering**  
**Distribution of net profit**

Overført resultat	183.482.401	140.593
Retained earnings		
Ekstraordinært udbytte udloddet efter balancedagen	190.000.000	0
Extraordinary dividend distributed after the balance sheet date		

## 5. Materielle anlægsaktiver

### Property, plant and equipment

Beløb i DKK Figures in DKK	Grunde og bygninger Land and buildings	Investeringsejen- domme Investment properties	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment
Kostpris pr. 01.05.20 Cost as at 01.05.20	2.238.069	805.026.139	912.002
Tilgang i året Additions during the year	87.500	0	728.444
Afgang i året Disposals during the year	0	-5.758.410	-772.639
Kostpris pr. 30.04.21 Cost as at 30.04.21	2.325.569	799.267.729	867.807
Af- og nedskrivninger pr. 01.05.20 Depreciation and impairment losses as at 01.05.20	-21.305	0	-853.070
Afskrivninger i året Depreciation during the year	-43.944	0	-72.822
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhæn- dede aktiver Reversal of depreciation of and impairment losses on disposed assets	0	0	772.639
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.21 Depreciation and impairment losses as at 30.04.21	-65.249	0	-153.253
Dagsværdireguleringer pr. 01.05.20 Fair value adjustments as at 01.05.20	0	547.581.770	0
Dagsværdireguleringer i året Fair value adjustments during the year	0	167.858.844	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver Reversal of fair value adjustments of disposed assets	0	-3.856.533	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.04.21 Fair value adjustments as at 30.04.21	0	711.584.081	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.21 Carrying amount as at 30.04.21	2.260.320	1.510.851.810	714.554

**5. Materielle anlægsaktiver** - fortsat -  
**Property, plant and equipment** - continued -

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) af investeringsejendomme er anvendt afkastprocenter i intervallet 2,45% til 4% for boliger samt 6% for erhvervsudlejning.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med DKK 348 mio. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende DKK 1.462 mio. til DKK 1.191 mio.

En formindskelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med DKK 602 mio. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende DKK 1.462 mio. til DKK 1.932 mio.

Determination of fair value is based on expected rental income for fully let properties reduced by costs for operation, administration and maintenance. The calculated fair value has been corrected for estimated loss of rental income for unrented spaces for a suitable period and expected costs of decoration and major repairs. Deposits and prepaid rent have been added.

The method of valuation applied is unchanged compared to prior years

On determination of fair value i.e. book value of investment property yields between 2.45% and 4% have been applied for residential property and 6% for commercial property.

Analysis:

Changes in the yield applied have a significant impact on the measurement of the investment property. An increase in the yield will lead to a decreased market value. Development in markets can lead to altered requirements for rate of return.

An increase in the yield of 1 percentage point will lead to a reduction of the fair value of the investment property of DKK 348m and a reduction of the equity from presently DKK 1,462m to DKK 1,191m.

A decrease in the yield of 1 percentage point will lead to an increase in the fair value of the investment property of DKK 602m and an increase in the equity from presently DKK 1,462m to DKK 1,932m.

	30.04.21	30.04.20
	DKK	DKK '000

## 6. Periodeafgrænsningsposter Prepayments

Ejendomsskatter mv. Prepaid property taxes	1.604.500	816
Øvrige forudbetalte omkostninger Other prepayments	589.631	1.304
I alt Total	2.194.131	2.120

## 7. Likvide beholdninger Cash

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 2.170, som er deponeret af køber af en ejendom. Beløbet kan først udbetales, når alle handlens betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig.

Cash includes bank deposits of DKK 2,170k, deposited by the buyer of a property. The amount can be retrieved only when all the conditions of the transaction have been met, and the transfer is final.

	30.04.21	30.04.20
	DKK	DKK '000

## 8. Udskudt skat Deferred tax

Udskudt skat pr. 01.05.20 Deferred tax as at 01.05.20	157.751.278	130.061
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen Deferred tax recognised in the income statement	774.999	-8.356
Udskudt skat pr. 30.04.21 Deferred tax as at 30.04.21	158.526.277	121.705



**9. Langfristede gældsforpligtelser**  
Long-term payables

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.04.21 DKK	Gæld i alt 30.04.20 DKK '000
	Repayment first year DKK	Outstanding debt after 5 years DKK	Total payables at 30.04.21 DKK	Total payables at 30.04.20 DKK '000
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	0	182.298.000	182.298.000	186.337
Anden gæld Other payables	3.729.642	0	10.492.666	14.294
I alt Total	3.729.642	182.298.000	192.790.666	200.631

**10. Oplysninger om dagsværdi**  
Fair value information

Beløb i DKK Figures in DKK	Investeringsejen- domme Investment proper- ties	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele Listed securities and equity investments
Dagsværdi pr. 30.04.21 Fair value as at 30.04.21	1.510.851.810	251.993.230
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen Changes for the year of fair value recognised in the income statement	167.858.844	16.924.326

**11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Charges and security

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter DKK 182 mio. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 283 mio.

Investment properties with a carrying amount of DKK 283m have been provided as security for mortgage debt of DKK 182m.

**12. Nærtstående parter**  
**Related parties**

Bestemmende indflydelse Controlling influence	Grundlag for indflydelse Basis of influence
Knurs Stiftung, Liechtenstein	Reel 100%-ejer Beneficial owner of 100 %
Four Stars SA, Luxembourg	Legal ejer af 100% Legal owner of 99,9999 %

2020/21	2019/20
DKK	DKK '000

**13. Reguleringer til pengestrømsopgørelse**  
**Adjustments for the cash flow statement**

Andre driftsindtægter Other operating income	-140.000	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver Depreciation, amortisation and impairments losses of intangible assets and property, plant and equipment	116.766	179
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustment of investment properties	-171.754.725	-153.492
Finansielle indtægter Financial income	-7.250.845	-1.782
Finansielle omkostninger Financial expenses	3.021.968	1.818
Skat af årets resultat Tax on profit or loss for the year	51.669.638	39.654
I alt Total	-124.337.198	-113.623

## 14. Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

Revurdering af afkastkrav på investeringsejendomme

Afkastkrav på investeringsejendomme er blevet revurderet i indeværende regnskabsår. Afkastkravet på udlejningsejendomme er blevet ændret fra 3%-8% til intervallet 2,45%-6%. Ændringen, der betragtes som en væsentlig korrektion til tidligere år, er indregnet på egenkapitalen primo. Ændringen har en positiv påvirkning på resultatet for regnskabsåret 01.05.20 - 30.04.21 med DKK 128 mio. og på resultatet for regnskabsåret 01.05.19 - 30.04.20 på DKK 88 mio. Pr. 30.04.21 forøges egenkapitalen med DKK489 mio., og balancesummen forøges med DKK 627 mio. som følge af det ændrede skøn. Ændringen af det regnskabsmæssige skøn ultimo er indregnet under investeringsejendomme og under udskudt skat i balancen. Ændringen pr. 01.05.20 er indregnet på egenkapitalen. Sammenligningstal er tilpasset.

### GENERAL

The annual report is presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act (*Årsregnskabsloven*) for medium-sized enterprises in reporting class C.

The accounting policies have been applied consistently with previous years.

### Change in accounting estimates

The company has changed its accounting estimates in the following areas:

Reassessment of yields on investment property

Yields on investment property have been reassessed in the current financial year. Yields on investment property have been decreased from 3%-8% to 2.45%-6%. The reassessment which is considered a material correction to previous years is included in the equity at the beginning of the year. The reassessment has a positive impact of DKK 128m on the net profit or loss for the financial year 01.05.20 - 30.04.21 and a positive impact of DKK 88m on the net profit and loss for the financial year 01.05.19 - 30.04.20. As per 30.04.21 there is a positive impact of DKK 489m on the equity and DKK 627m on the assets in total. At year end, the reassessment is disclosed in investment property in the assets and deferred taxes in liabilities. The reassessment as per 01.05.20 is disclosed in the equity. Comparative figures are adapted.

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**Væsentlige fejl**

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2019/20.

## Ændring i afkastkrav for investeringsejendomme

Ledelsen har vurderet, at de afkastkrav på investeringsejendomme, der har været anvendt i tidligere år har været for høje. Ledelsen har derfor indhentet sagkyndig vurdering af afkastkrav og har på denne baggrund foretaget ændring i det regnskabsmæssige skøn af værdiansættelse af investeringsejendommene som beskrevet ovenfor. Rettelsen af fejlen har en positiv påvirkning på resultatet for 2019/20 med DKK 88 mio. Pr. 30.04.20 forøges egenkapitalen med DKK 362 mio. og balancesummen med DKK 464 mio.

Sammenligningstal for 2019/20 er tilrettet i resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Den akkumulerede effekt af væsentlige fejl er indregnet direkte i egenkapitalen primo sammenligningsåret.

**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

**Material error**

The company has identified a material error in the financial statements for 2019/20.

## Reassessment of yield on investment property

The management has found that the yields on investment property in previous years have been too high. The management has procured expert evaluation of yields and have consequently reassessed the accounting estimate applied in the measurement of investment property as described above.

This correction has a positive impact of DKK 88m on the net profit for 2019/20. As at 30.04.20, equity is increased by DKK 362m and the balance sheet total is increased by DKK 464m.

Comparative figures for 2019/20 have been restated in the income statement, balance sheet, cash flow statement and notes. The accumulated effect of material errors has been recognised directly in equity at the beginning of the comparative year.

**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

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -

fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor 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.

**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

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 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.

**CURRENCY**

The annual report is presented in Danish kroner (DKK).

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated using the exchange rates applicable at the transaction date. Exchange rate differences between the exchange rate applicable at the transaction date and the exchange rate at the date of payment are recognised in the income statement as a financial item. Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated using the exchange rates applicable at the balance sheet date. The difference between the exchange rate applicable at the balance sheet date and at the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the latest annual report is recognised under financial income or expenses in the income statement. Fixed assets and other non-monetary assets acquired in foreign currencies are translated using historical exchange rates.

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**RESULTATOPGØRELSE****Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Produktionsomkostninger**

I produktionsomkostninger indregnes omkostninger, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder råvarer og hjælpematerialer, løn og gager samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, som anvendes i produktionsprocessen.

**Distributionsomkostninger**

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger til distribution af varer solgt i året samt gennemførte salgskampagner m.v. Herunder indregnes løn og gager til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger m.v. samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, som anvendes i distributions- og salgsaktiviteten.

**Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder løn og gager til det administrative personale og ledelse samt omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger, tab på debitorer m.v. samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, der anvendes

**INCOME STATEMENT****Rental income**

Income from the rental of properties is recognised in the income statement for the relevant period. Rental income is measured at fair value and determined exclusive of VAT and discounts.

**Production costs**

Costs incurred, directly or indirectly, to generate the revenue for the year, including raw materials and consumables, wages and salaries and lease of and depreciation, amortisation and impairment losses on the fixed assets used in the production process, are recognised under production costs.

**Distribution costs**

Costs for the distribution of goods sold during the year and sales campaigns etc., including wages and salaries for sales staff, advertising and exhibition costs etc. and lease of and depreciation, amortisation and impairment losses on the fixed assets used in the distribution and sales activity, are recognised under distribution costs.

**Administrative expenses**

Expenses incurred during the year for management and administration, including wages and salaries for administrative staff and management as well as office premise expenses, office expenses, bad debts etc. and lease of and depreciation, amortisation and impairment losses on the fixed assets used for

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -

til administrative forhold.

administration, are recognised under administrative expenses.

**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.

**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.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugs- tid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	30	1.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

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.

**Depreciation, amortisation and impairment losses**

The depreciation and amortisation of intangible assets and property, plant and equipment aim at systematic depreciation and amortisation over the expected useful lives of the assets. Assets are depreciated and amortised according to the straight-line method based on the following expected useful lives and residual values:

	Useful lives, years	Resi- dual value DKK '000
Buildings	30	1.000
Other plant, fixtures and fittings, tools and equipment	5	0

Investment properties are not depreciated.

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

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -

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

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

**Dagsværdiregulering af investerings-  
ejendomme**

Under dagsværdiregulering af investerings-  
ejendomme indregnes urealiserede værdiregule-  
ringer af investeringsejendomme samt  
realiserede gevinster og tab ved salg.

**Fair value adjustment of investment  
properties**

Unrealised value adjustments of investment  
properties and realised gains and losses on the  
sale of assets are recognised in the fair value  
adjustment of investment properties.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes rente-  
indtægter og renteomkostninger, valu-  
takursgevinster og -tab ved transaktioner i  
fremmed valuta, gevinster og tab på andre  
værdipapirer og kapitalandele m.v.

**Other net financials**

Interest income and interest expenses, foreign  
exchange gains and losses on transactions  
denominated in foreign currencies, gains and  
losses on other securities and equity invest-  
ments etc. are recognised in other net financials.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger  
vedrørende finansielle forpligtelser indregnes  
løbende som finansiell omkostning.

Amortisation of capital losses and borrowing  
costs relating to financial liabilities is recognised  
on an ongoing basis as financial expenses.

**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 egenkapi-  
talen.

**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.



**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

*Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige 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.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis

**BALANCE SHEET****Property, plant and equipment***Investment properties*

Investment properties comprise investments in land and buildings for the purpose of earning a return on such investments in the form of regular operating income and capital gains on sale. Investment properties are recognised at cost at the date of acquisition. Cost comprises the purchase price plus expenses resulting directly from the purchase until the asset is ready for use. Investment properties are subsequently measured at fair value with value adjustments in the income statement. The fair value is calculated by applying an individually determined discount rate to the capitalisation of a market-based operating income from the property. A valuer has not been used to determine the fair value.

*Other property, plant and equipment*

Other property, plant and equipment comprise land and buildings as well as other fixtures and fittings, tools and equipment.

Other 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.

The total cost of an asset is decomposed into separate components that are depreciated

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -

brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

*Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

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

**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.

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, 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. Kapital-

separately if the useful lives of the individual components vary.

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

*Gains and losses on the disposal of property, plant and equipment*

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.

**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 and amortisation.

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 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

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -

værdien 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.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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.

**Prepayments**

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

**Other investments**

Other securities are measured at fair value, equivalent to the market value at the balance sheet date.

**Cash**

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

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**Egenkapital**

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

**Aktuelle og udskudte skatter**

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

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.

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.

**Equity**

Revaluation reserve comprises revaluation of at fair value. The revaluation reserve is measured less deferred tax and reduced by depreciation and amortisation of the revalued assets. On the disposal of the assets, the remaining amount is transferred from the revaluation reserve to retained earnings.

**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.

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.

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.

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -

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.

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.

**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.

**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.

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

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

**Prepayments received from customers**

Prepayments received from customers comprise amounts received from customers prior to the time and date of delivery of the agreed product or completion of the agreed service.

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i selskabets anpartskapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger, kortfristede værdipapirer uden væsentlig kursrisiko og kortfristet gæld til kreditinstitutter.

**CASH FLOW STATEMENT**

The cash flow statement is prepared using the indirect method, showing cash flows from operating, investing and financing activities as well as cash and cash equivalents at the beginning and end of the year.

Cash flows from operating activities comprise the net profit or loss for the year, adjusted for non-cash operating items, income tax paid and changes in working capital.

Cash flows from investing activities comprise payments in connection with the acquisition and divestment of companies and financial assets as well as the purchase, development, improvement and sale of intangible assets and property, plant and equipment.

Cash flows from financing activities comprise changes in the company's share capital and associated costs and financing from and dividends paid to shareholders as well as the arrangement and repayment of long-term payables.

Cash and cash equivalents at the beginning and end of the year comprise cash, short-term securities with no significant price risk and short-term payables to credit institutions.