

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

Himmelev Bygade 70, 4000 Roskilde

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

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24**

**Annual report for the financial year 01.05.23 - 30.04.24**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 07.10.24

Jesper Bang  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v. Company information etc.	3
Ledespåtegning Statement by the Executive Board and Board of Directors on the annual report	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	5 - 9
Ledelsesberetning Management's review	10 - 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 - 36

---

---

**Selskabet**

The company

---

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

Telefon / Tel.: 43 71 70 69

Hjemsted / Registered office: Roskilde  
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  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

Parent company

---

Knurs Stiftung, Liechtenstein

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24 for Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS.

We have on this day presented the annual report for the financial year 01.05.23 - 30.04.24 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.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.24 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position as at 30.04.24 and of the results of the company's activities and cash flows for the financial year 01.05.23 - 30.04.24.

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 16. september 2024  
Roskilde, September 16, 2024

**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 shareholder of  
Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS**

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Opinion

We have audited the financial statements of Ejendomsselskabet af 1/11 1979 ApS for the financial year 01.05.23 - 30.04.24, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, cash flow statement and notes to the financial statements, including material accounting policy information. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 30.04.24 and of the results of the company's operations and cash flows for the financial year 01.05.23 - 30.04.24 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### Basis for Opinion

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

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 on the management's review

Management is responsible for the management's review.

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

In connection with our audit of the financial statements, it is our responsibility 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 by law and regulations.

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

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.

## 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 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.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fort-

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment 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.
- 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



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

sætte 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 16. september 2024  
Roskilde, September 16, 2024

### **Beierholm**

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

Birgit Sode

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

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	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
<i>Resultat</i> <i>Profit/loss</i>					
Lejeindtægter Rental income	69.225	68.606	71.315	70.778	70.931
Resultat af primær drift Operating loss	-90.730	-164.369	261.170	213.999	191.066
Finansielle poster i alt Total net financials	206	50.907	-16.873	21.153	-10.819
Årets resultat Loss for the year	-70.762	-88.507	190.552	183.482	140.593
<i>Balance</i> <i>Balance</i>					
Samlede aktiver Total assets	1.278.418	1.575.499	2.016.327	1.846.816	1.659.944
Investeringer i materielle anlægsaktiver Investments in property, plant and equipment	0	300	35	816	2.553
Egenkapital Equity	1.077.878	1.373.640	1.462.147	1.461.596	1.278.114
<i>Pengestrømme</i> <i>Cashflow</i>					
Nettopengestrømme fra: Net cash flow:					
Driften Operating activities	5.737	90.767	4.644	22.335	17.350
Investeringer Investing activities	879	113.263	11.346	12.835	93.067
Finansiering Financing activities	-171.234	-321.521	-54.507	-7.840	-8.678
Årets pengestrømme Cash flows for the year	-164.618	-117.491	-38.517	27.330	101.739

### Nøgletal

#### Ratios

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
<i>Rentabilitet</i>					
<i>Profitability</i>					
Egenkapitalens forrentning	-5,8%	-6,2%	13,0%	13,4%	13,1%
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.

**Primary activities**

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

**Usikkerhed ved indregning og måling**

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

**Uncertainty concerning recognition and measurement**

In the financial statements for the financial year 01.05.23 - 30.04.24, 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:

Indregning af investeringsejendomme foretages til dagsværdi.

Investment property is measured at fair value.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) af investeringsejendomme er anvendt afkastprocenter i intervallet 3,0 % til 4,6 %.

On determination of fair value i.e. book value of investment properties yields between 3.0 % and 4.6 % are applied.

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

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.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af koncernes investeringsejendomme reduceres med DKK 267 mio. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende DKK 1.078 mio. til DKK 870 mio.

An increase in the yield of 1 percentage point will lead to a reduction of the fair value of the investment property of DKK 267m and a reduction of the equity from presently DKK 1,078m to DKK 870m.

En formindskelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af koncernes investeringsejendomme forøges med DKK 401 mio. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende DKK 1.078 mio. til DKK 1.391 mio.

A decrease in the yield of 1 percentage point will lead to an increase in the fair value of the investment property of DKK 401m and an increase in the equity from presently DKK 1,078m to DKK 1,391m.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.23 - 30.04.24 udviser et resultat på DKK -70.762.165 mod t.DKK -88.507 for tiden 01.05.22 - 30.04.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.077.878.296.

Resultatforventningen for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24 var et resultat før skat i niveauet DKK 30 - 50 mio.

Baggrunden for afvigelsen er, at udvikling i ejendomsmarkedet har medført højere dagsværdireguleringer end forventet.

**Forventet udvikling**

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

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

**Development in activities and financial affairs**

The income statement for the period 01.05.23 - 30.04.24 shows a profit/loss of DKK -70,762,165 against DKK -88,507k for the period 01.05.22 - 30.04.23. The balance sheet shows equity of DKK 1,077,878,296.

The earnings expectations for the financial year 01.05.23 - 30.04.24 were a profit before tax of DKK 30 - 50m.

The background for the deviation is that the development in the real estate market has led to fair value adjustments exceeding the expected level.

**Outlook**

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

**Subsequent events**

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

## Resultatopgørelse

### Income statement

Note		2023/24 DKK	2022/23 t.DKK
	<b>Lejeindtægter</b> Rental income	<b>69.224.987</b>	<b>68.606</b>
	Produktionsomkostninger Production costs	-22.113.561	-19.525
	<b>Bruttofortjeneste</b> Gross profit	<b>47.111.426</b>	<b>49.081</b>
	Distributionsomkostninger Distribution costs	-903.882	-1.317
	Administrationsomkostninger Administration costs	-4.486.453	-5.395
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b> Profit before fair value adjustments	<b>41.721.091</b>	<b>42.369</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustment of investment properties	-132.451.404	-206.738
	<b>Resultat af primær drift</b> Operating loss	<b>-90.730.313</b>	<b>-164.369</b>
3	Finansielle indtægter Financial income	1.430.235	70.963
	Finansielle omkostninger Financial expenses	-1.224.491	-20.056
	<b>Resultat før skat</b> Loss before tax	<b>-90.524.569</b>	<b>-113.462</b>
4	Skat af årets resultat Tax on loss for the year	19.825.188	24.955
	Andre skatter Other taxes	-62.784	0
	<b>Skatter i alt</b> Total tax	<b>19.762.404</b>	<b>24.955</b>
	<b>Årets resultat</b> Loss for the year	<b>-70.762.165</b>	<b>-88.507</b>
5	Forslag til resultatdisponering Proposed appropriation account		

<b>AKTIVER</b>		30.04.24	30.04.23
<b>ASSETS</b>		DKK	t.DKK
Note			
	Grunde og bygninger Land and buildings	2.127.759	2.172
	Investeringsejendomme Investment properties	1.262.750.000	1.396.080
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment	270.092	417
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> <b>Total property, plant and equipment</b>	<b>1.265.147.851</b>	<b>1.398.669</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b> <b>Total non-current assets</b>	<b>1.265.147.851</b>	<b>1.398.669</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	2.253.562	1.411
	Andre tilgodehavender Other receivables	323.409	292
7	7 Periodeafgrænsningsposter Prepayments	2.247.822	2.063
	<b>Tilgodehavender i alt</b> <b>Total receivables</b>	<b>4.824.793</b>	<b>3.766</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele Other investments	0	33.040
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b> <b>Total securities and equity investments</b>	<b>0</b>	<b>33.040</b>
	<b>Likvide beholdninger</b> Cash	<b>8.445.760</b>	<b>140.024</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <b>Total current assets</b>	<b>13.270.553</b>	<b>176.830</b>
	<b>Aktiver i alt</b> <b>Total assets</b>	<b>1.278.418.404</b>	<b>1.575.499</b>

		30.04.24	30.04.23
		DKK	t.DKK
Note			
<b>PASSIVER</b>			
<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>			
	Selskabskapital	22.000.000	22.000
	Share capital		
	Øvrige reserver	0	504.517
	Other reserves		
	Overført resultat	1.055.878.296	847.123
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.077.878.296</b>	<b>1.373.640</b>
	<b>Total equity</b>		
8	Hensættelser til udskudt skat	115.565.844	144.795
	Provisions for deferred tax		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>115.565.844</b>	<b>144.795</b>
	<b>Total provisions</b>		
9	Anden gæld	0	1.460
	Other payables		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.460</b>
	<b>Total long-term payables</b>		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.460.114	5.303
	Short-term part of long-term payables		
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	53.765.972	0
	Payables to other credit institutions		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	18.611.353	16.799
	Prepayments received from customers		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.323.210	1.303
	Trade payables		
	Selskabsskat	5.979.208	31.596
	Income taxes		
	Anden gæld	3.834.407	603
	Other payables		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>84.974.264</b>	<b>55.604</b>
	<b>Total short-term payables</b>		
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>84.974.264</b>	<b>57.064</b>
	<b>Total payables</b>		
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.278.418.404</b>	<b>1.575.499</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	Øvrige reserver Other reserves	Overført resultat Retained earnings	Egenkapital i alt Total equity
Egenkapitalopgørelse for 01.05.23 - 30.04.24 Statement of changes in equity for 01.05.23 - 30.04.24				
Saldo pr. 01.05.23 Balance as at 01.05.23	22.000.000	504.517.343	847.123.118	1.373.640.461
Betalt ekstraordinært udbytte Extraordinary dividend paid	0	0	-225.000.000	-225.000.000
Overførsler til/fra andre reserver Transfers to/from other reserves	0	-504.517.343	504.517.343	0
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	-70.762.165	-70.762.165
Saldo pr. 30.04.24 Balance as at 30.04.24	22.000.000	0	1.055.878.296	1.077.878.296

## Pengestrømsopgørelse

### Cash flow statement

Note	2023/24 DKK	2022/23 t.DKK
<b>Årets resultat</b> Loss for the year	<b>-70.762.165</b>	<b>-88.507</b>
13 Reguleringer Adjustments	112.674.623	132.511
Forskydning i driftskapital Change in working capital:		
Tilgodehavender Receivables	-1.058.936	2.532
Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	21.444	349
Andre driftsafledte gældsforpligtelser Other payables relating to operating activities	-259.752	-762
<b>Pengestrømme fra driften før finansielle poster</b> Cash flows from operating activities before net financials	<b>40.615.214</b>	<b>46.123</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter Interest income and similar income received	1.430.235	50.695
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger Interest expenses and similar expenses paid	-1.224.491	-1.230
Betalt selskabsskat Income tax paid	-35.083.720	-4.821
<b>Pengestrømme fra driften</b> Cash flows from operating activities	<b>5.737.238</b>	<b>90.767</b>
Køb af materielle anlægsaktiver Purchase of property, plant and equipment	0	-300
Salg af materielle anlægsaktiver Sale of property, plant and equipment	878.675	113.563
<b>Pengestrømme fra investeringer</b> Cash flows from investing activities	<b>878.675</b>	<b>113.263</b>
Betalt udbytte Dividend paid	-225.000.000	0
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter Repayment of mortgage debt	0	-321.521
Forøgelse af gæld til kreditinstitutter Arrangement of payables to credit institutions	53.765.972	0
<b>Pengestrømme fra finansiering</b> Cash flows from financing activities	<b>-171.234.028</b>	<b>-321.521</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b> Total cash flows for the year	<b>-164.618.115</b>	<b>-117.491</b>

## Pengestrømsopgørelse Cash flow statement

Note	2023/24 DKK	2022/23 t.DKK
Likvide beholdninger ved årets begyndelse Cash, beginning of year	140.023.667	29.878
Værdipapirer uden væsentlig kursrisiko ved årets begyndelse Securities with no significant price risk, beginning of year	33.040.208	260.677
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b> <b>Cash, end of year</b>	<b>8.445.760</b>	<b>173.064</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således: Cash, end of year, comprises:		
Likvide beholdninger Cash	8.445.760	140.024
Værdipapirer uden væsentlig kursrisiko Securities with no significant price risk	0	33.040
<b>I alt</b> <b>Total</b>	<b>8.445.760</b>	<b>173.064</b>

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

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.23 - 30.04.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Indregning af investeringsejendomme foretages til dagsværdi.

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

Der henvises til note 6, 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 01.05.23 - 30.04.24, it is important to note the following uncertainty as regards 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.

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

Please refer to note no. 6 where this matter as well as the impact of an increase or a decrease in the yield of 1 percentage point is described.

	2023/24 DKK	2022/23 t.DKK
<b>2. Medarbejderforhold</b>		
<b>Employee aspects</b>		
Lønninger Wages and salaries	3.468.290	3.430
Andre personaleomkostninger Other staff costs	55.966	52
I alt Total	3.524.256	3.482
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året Average number of employees during the year	3	3
Vederlag til ledelsen: Remuneration for the management:		
Vederlag til direktion og bestyrelse Remuneration for the Executive Board and Board of Directors	2.160.513	2.261

	2023/24 DKK	2022/23 t.DKK
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
<b>Financial income</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	145.000	0
Øvrige finansielle indtægter Other financial income	1.285.235	70.963
I alt Total	1.430.235	70.963
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
<b>Tax on loss for the year</b>		
Årets aktuelle skat Current tax for the year	9.403.680	34.652
Årets regulering af udskudt skat Adjustment of deferred tax for the year	-29.228.868	-59.607
I alt Total	-19.825.188	-24.955
<b>5. Forslag til resultatdisponering</b>		
<b>Proposed appropriation account</b>		
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret Extraordinary dividend for the financial year	225.000.000	0
Overført resultat Retained earnings	-295.762.165	-88.507
I alt Total	-70.762.165	-88.507

## 6. 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. 01.05.23 Cost as at 01.05.23	2.325.569	749.262.973	867.807
Afgang i året Disposals during the year	0	-80.079	0
Kostpris pr. 30.04.24 Cost as at 30.04.24	2.325.569	749.182.894	867.807
Af- og nedskrivninger pr. 01.05.23 Depreciation and impairment losses as at 01.05.23	-153.623	0	-450.535
Afskrivninger i året Depreciation during the year	-44.187	0	-147.180
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.24 Depreciation and impairment losses as at 30.04.24	-197.810	0	-597.715
Dagsværdireguleringer pr. 01.05.23 Fair value adjustments as at 01.05.23	0	646.817.106	0
Dagsværdireguleringer i året Fair value adjustments during the year	0	-133.250.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.04.24 Fair value adjustments as at 30.04.24	0	513.567.106	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.24 Carrying amount as at 30.04.24	2.127.759	1.262.750.000	270.092

**6. 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 3,0 % til 4,6 %.

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 267 mio. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende DKK 1.078 mio. til DKK 870 mio.

En formindskelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med DKK 401 mio. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende DKK 1.078 mio. til DKK 1.391 mio.

Determination of fair value of each property 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 3.0% and 4.6% have been applied.

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 267m and a reduction of the equity from presently DKK 1,078m to DKK 870m.

A decrease in the yield of 1 percentage point will lead to an increase in the fair value of the investment property of DKK 401m and an increase in the equity from presently DKK 1,078m to DKK 1,391m.

30.04.24	30.04.23
DKK	t.DKK

## 7. Periodeafgrænsningsposter Prepayments

Øvrige forudbetalte omkostninger Other prepayments	2.247.822	2.063
-------------------------------------------------------	-----------	-------

Periodeafgrænsningsposter består af omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prepayments comprise incurred costs relating to subsequent financial years.

30.04.24	30.04.23
DKK	t.DKK

## 8. Udskudt skat Deferred tax

Udskudt skat pr. 01.05.23 Deferred tax as at 01.05.23	144.794.712	204.402
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen Deferred tax recognised in the income statement	-29.228.868	-59.607
Udskudt skat pr. 30.04.24 Deferred tax as at 30.04.24	115.565.844	144.795

## 9. Langfristede gældsforpligtelser Long-term payables

	Afdrag første år DKK Repayment first year DKK	Gæld i alt 30.04.24 DKK Total payables at 30.04.24 DKK	Gæld i alt 30.04.23 t.DKK Total payables at 30.04.23 t.DKK
Anden gæld Other payables	1.460.114	1.460.114	6.763
I alt Total	1.460.114	1.460.114	6.763



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

Beløb i DKK Figures in DKK	Investeringsejendomme Investment properties
Dagsværdi pr. 30.04.24 Fair value as at 30.04.24	1.262.750.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen Unrealised changes of fair value recognised in the income statement for the year	-133.250.000

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

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på DKK 113 mio. med pant i grunde og bygninger til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen DKK 54 mio. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør DKK 250 mio.

The company has issued mortgage deeds registered to the mortgagor in the amount of DKK 113m secured upon land and buildings as security for debt to credit institutions. Payables to credit institutions constituted DKK 54m at the balance sheet date. The carrying amount of the mortgaged assets totals DKK 250m.

**12. Nærtstående parter**  
Related parties

Bestemmende indflydelse Controlling influence	Grundlag for indflydelse Basis of influence
Knurs Stiftung, Liechtenstein	reel 100%-ejer
Four Stars SA, Luxembourg	Legal ejer af 100%

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Related party transactions are not disclosed, as all transactions are entered into in the ordinary course of business at arms' length.

Vederlag til ledelsen fremgår af note 2. Medarbejderforhold.

Remuneration for the management is specified in note 2. Employee aspects.

	2023/24 DKK	2022/23 t.DKK
--	----------------	------------------

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver Depreciation, amortisation and impairments losses of intangible assets and property, plant and equipment	191.367	193
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustment of investment properties	132.451.404	206.738
Finansielle indtægter Financial income	-1.430.235	-50.695
Finansielle omkostninger Financial expenses	1.224.491	1.230
Skat af årets resultat Tax on profit or loss for the year	-19.825.188	-24.955
Andre skatter Other taxes	62.784	0
I alt Total	112.674.623	132.511

## 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.

### Generelt om indregning og måling

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

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

### 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.

### Basis of recognition and measurement

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

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

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

**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

**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.

**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

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

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 til administrative forhold.

**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:

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 administration, are recognised under administrative expenses.

**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:

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

	Brugs- tid, år	Rest- værdi DKK		Useful lives, years	Resi- dual value DKK
Bygninger	30	1.000.000	Buildings	30	1,000,000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	Other plant, fixtures and fittings, tools and equipment	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Investment properties are not depreciated.

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.

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.

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 investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer 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 renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster 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 investments etc. are recognised in other net financials.

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**Skat af årets resultat**

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

**Andre skatter**

Andre skatter omfatter skattebeløb, der beregnes på et andet grundlag end årets indkomst.

**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 anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

**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.

**Other taxes**

Other taxes comprises tax amounts that are calculated on a basis other than the income for the year.

**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 been used to determine the fair value.

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -*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 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver,

*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 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



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

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. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**Tilgodehavender**

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

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

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 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.

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

**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

**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 account.

**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

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

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**Gældsforpligtelser**

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

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**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.

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.

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

**Payables**

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

Short-term financial payables are measured at amortised cost, normally corresponding to the nominal value of such payables. Other short-term payables are measured at net realisable value.

**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.

**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.