

ÅRSRAPPORT

ANNUAL REPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

1 JANUARY - 31 DECEMBER 2019

NORDIC REALTY II K/S

Jernbanegade 4, 4.

1608 København V

CVR-nr. 39 43 35 40

CENTRAL BUSINESS REGISTRATION no. 39 43 35 40

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 8/7/2020

Adopted at the Company's
Annual General Meeting,
on / 2020



Greg Eliason

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

The Chairman's name in capital letters

INDHOLDSFORTEGNELSE

CONTENTS

Side

Page

Ledelsesberetning mv.

Management's review etc.

Selskabsoplysninger

Company details

1

Ledelsesberetning

Management's review

2

Påtegninger

Statement and report

Ledespåtegning

Statement by Management on the annual report

3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

4-7

Årsregnskab

Financial statements

Anvendt regnskabspraksis

Summary of significant accounting policies

8-12

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

Income statement 1 January - 31 December 2019

13

Balance pr. 31. december 2019

Balance sheet at 31 December 2019

14-15

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

16

Noter

Notes

17-20

Sagsnr. 918078

Case no. 918078

vd/sra

SELSKABSOPLYSNINGER

1

COMPANY DETAILS

Selskab

Company

Nordic Realty II K/S
Jernbanegade 4, 4.
1608 København V

CVR-nummer 39 43 35 40

Central Business Registration no. 39 43 35 40

2. regnskabsår

2nd financial year

Hjemsted: København

Registered in:

Direktion

Board of Executives

HHH Denmark GP ApS (Komplementarselskabet)

Greg Jesse Eliason, Direktør i komplementarselskabet (*Executive Manager in the General Partner*)

Ronny Alain Pifko, Direktør i komplementarselskabet (*Executive Manager in the General Partner*)

Revision

Company auditors

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Buddingevej 312

2860 Søborg

CVR-nummer 19263096

Central business registration no. 19263096

Vibeke Düring Reyes Jensen, statsautoriseret revisor/State Authorized Public Accountant

I tilfælde af uoverensstemmelser mellem den danske og den engelske tekst, er den danske tekst gældende.

In case of discrepancy between the Danish and the English text the Danish shall prevail.

Væsentligste aktiviteter

Nordic Realty II K/S' hovedaktivitet er direkte og indirekte investering, ejerskab, administration, udvikling og salg af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Primary activities

Nordic Realty II K/S's primary activities are direct and indirect investment, ownership, administration, development and sale of real estate and activities related thereto.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et resultat på DKK 2.633.421. Balancen viser en egenkapital på DKK 12.451.719.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Development in the Company's activities and finances

The income statement shows a profit of DKK 2.633.421. The balance sheet shows an equity of DKK 12.451.719.

The management finds the result of the year as expected.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 for Nordic Realty II K/S.

The Management has today discussed and approved the annual report for the financial year 1 January - 31 December 2019 of Nordic Realty II K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report has been prepared 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

In our opinion the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2019 and of the result of the Company's operation for the financial year 1 January - 31 December 2019.

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

In our opinion the management's review includes a fair review about the matters the review deals with.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the Annual Report be approved at the annual general meeting.

København V, den 8. juli 2020

Copenhagen V, 8th July 2020

I direktionen

Board of Executives

HHH Denmark GP ApS
(Komplementarselskabet)

Greg Jesse Eliason
Direktør i komplementarselskabet
(Executive Manager in the General Partner)

Ronny Alain Pifko
Direktør i komplementarselskabet
(Executive Manager in the General Partner)

Til kapitalejeren i Nordic Realty II K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordic Realty II K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 virksomheden 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.

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.

To the shareholders of Nordic Realty II K/S

Opinion

We have audited the financial statements of Nordic Realty II K/S for the financial year 1 January to 31 December 2019, which comprise the accounting policies applied, the income statement, the balance sheet, statement of changes in equity and notes. The financial statements are prepared in accordance under the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the financial statement give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2019, and of the result of the Company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2019 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' 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.

Management's responsibility 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.

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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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.

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 responsibility 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 Financial Statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs 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.*

* 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 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.

** 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 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.

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 væsentlig 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.

Søborg, den 8. juli 2020

Søborg, 8th July 2020

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(cvr 19263096)

Vibeke Düring Reyes Jensen

statsautoriseret revisor

State Authorized Public Accountant

mne11673

Statement on 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 Statement Acts. We did not identify any material misstatement of Management's Review.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

The annual report has been prepared in accordance with Danish financial statements legislation as well as generally accepted accounting principles.

The annual report has been prepared in accordance with the reporting requirements of the Danish Financial Statements Act of class B enterprise with optional requirements of class C.

The accounting policies have not been changed from last year.

RECOGNITION AND MEASUREMENT

The financial statements have been prepared based on historical cost.

The income is recognised in the income statement as earned. Further to this, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Furthermore, all costs incurred to earn the profit or loss for year have been recognised in the income statement, including amortisation, depreciation, write-down and provisions as well as reversals as a consequence of changed accounting estimates of amounts previously recognised in the income statement.

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

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

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described below for each financial statement item.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, by which a constant redemption yield is recognised over the term. Amortised cost is calculated as original cost less instalments and addition/deduction of the accumulated amortisation of the difference between cost and the nominal amount. Thereby, capital and exchange losses or gains are allocated over the term.

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

On recognition and measurement, anticipated losses and risks that appear before presentation of the annual report and which confirm or invalidate affairs or conditions existing at the balance sheet date are considered.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

The functional currency is Danish kroner, DKK. All other currencies are considered foreign currencies.

VALUTAOMREGNING

FOREIGN CURRENCY TRANSLATION

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

During the year, transactions in foreign currencies have been translated applying the exchange rate at the transaction date. If currency positions are considered hedge of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Receivables and debt denominated in foreign currencies have been recognised at the exchange rate of the balance sheet date.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og omkostninger.

Realised and unrealised exchange gains and losses have been recognised in the income statement under other financial income and expenses.

RESULTATOPGØRELSEN

INCOME STATEMENT

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

The income statement has been classified by nature.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "andre driftsindtægter" samt "eksterne omkostninger".

Gross profit/loss

The Company has aggregated the items "revenue", "other operating income" as well as "external expenses".

Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i de perioder de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi.

Revenue

Rental income is accrued for and recognised in the periods to which they relate. Rental income is measured at fair value.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter dagsværdireguleringer af investeringsejendomme. Ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen.

Value adjustment of investment properties

Value adjustment of investment properties include fair value adjustment of investment properties. Changes in the estimated fair value are entered in the income statement.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver.

Other operating income

Other operating income includes financial statement items of a secondary nature in relation to the primary activity of the enterprise, including profit on sale of fixed assets.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration.

External expenses

External expenses comprise property expenses and administrative expenses.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Other financial income and other financial expenses

Financial income and expenses is recognised with amounts concerning the financial year. Financial items comprise interest, realised and unrealised exchange gains and losses, amortisation of debt to mortgage credit institutions as well as interest surcharge and interest reimbursements under the Danish Tax Prepayment Scheme.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor årsregnskabet ikke indeholder skat.

Tax on profit or loss for the year income taxes

The Company is a transparent entity for tax purposes, hence the financial statements does not include tax.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

BALANCE SHEET

The balance sheet has been presented in account form.

AKTIVER**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af direkte og indirekte omkostninger i forbindelse med anskaffelsen. Selskabets investerings-ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast for ejendommen.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen i under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

ASSETS**Investment in properties**

Investment in properties includes properties held for the purpose of obtaining a return on invested capital as well as any capital gains on resale.

Investment property is measured at cost plus direct and indirect costs that relate to the purchase. The Company's investment property is subsequently measured at fair value with value adjustments recognised in the income statement. When calculating the fair value, an individually determined discount factor is used for the capitalization of a market-based operating return for the property.

Investment property is not depreciated.

Gains and losses related to disposal of investment property are measured as the difference between the sale price less selling expenses and the carrying amount at the time of sale. Gains or losses are recognised in the income statement in value adjustment of investment properties.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Impairment of property, plant and equipment

The carrying amount of property plant and equipment is reviewed annually for indication of impairment for loss, apart from what is expressed by usual amortisation and depreciation. If this applies, impairment for loss is made of each asset or group of assets, respectively, to lower recoverable amount.

As recoverable amount, the higher of expected net selling price and net present value is applied. The net present value is calculated as the present value of the anticipated cash flows from the use of the asset or the group of assets.

Impairment for loss for the year is recognised in the income statement.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down for bad debt according to an individual assessment.

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indtægter vedrørende de efterfølgende år.

EQUITY AND LIABILITIES**Equity**

Management's proposed dividends for the financial year is disclosed as a separate item in equity.

Financial liabilities

Financial liabilities are recognized when raising the loan at the proceeds received after deduction of borrowing costs, directly addressed by the loan. In subsequent periods, financial liabilities are measured at amortized cost equal to the capitalized value using the effective interest rate, so the difference between the proceeds and the nominal value is recognized in the income statement over the loan period.

Mortgage debt hence is measured at amortized cost, which for cash loans equal the outstanding debt. For bond loans amortized cost corresponds to the outstanding debt, calculated as the loan's underlying cash value at the date of obtaining the loan regulated with a loan value adjustments based on an amortization, over the amortization period.

Other liabilities other than provisions have been measured at amortised cost which corresponds to nominal value.

Deferred income

Deferred income comprises income received relating to subsequent years.

RESULTATOPGØRELSE

13

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019*INCOME STATEMENT**1 JANUARY - 31 DECEMBER 2019*

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
BRUTTOFORTJENESTE <i>GROSS PROFIT/LOSS</i>	873.241	930.085
1 Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment properties</i>	<u>2.410.300</u>	<u>-794.010</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT <i>OPERATING PROFIT/LOSS</i>	3.283.541	136.075
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	0	1.942
Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	<u>-650.120</u>	<u>-467.389</u>
ÅRETS RESULTAT <i>profit for the year</i>	<u><u>2.633.421</u></u>	<u><u>-329.372</u></u>

RESULTATDISPONERING*Distribution of profit*

Årets resultat foreslås disponeret således:

Proposed distribution of profit for the year

Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret <i>Extraordinary dividends in the financial year</i>	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividends for the financial year</i>	0	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	<u>2.633.421</u>	<u>-329.372</u>
ÅRETS RESULTAT <i>PROFIT FOR THE YEAR</i>	<u><u>2.633.421</u></u>	<u><u>-329.372</u></u>

AKTIVER
ASSETS

<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
2 Investeringsjendomme <i>Investment properties</i>	<u>36.200.000</u>	<u>39.850.000</u>
 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER <i>PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT</i>	<u>36.200.000</u>	<u>39.850.000</u>
 ANLÆGSAKTIVER <i>FIXED ASSETS</i>	<u>36.200.000</u>	<u>39.850.000</u>
 Tilgodehavende virksomhedskapital <i>Share capital receivables</i>	1.000	1.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>	0	208.521
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	278.665	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	<u>107.047</u>	<u>36.491</u>
 TILGODEHAVENDER <i>RECEIVABLES</i>	<u>386.712</u>	<u>246.012</u>
 LIKVIDE BEHOLDNINGER <i>CASH</i>	<u>3.321.679</u>	<u>1.176.085</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER <i>CURRENT ASSETS</i>	<u>3.708.391</u>	<u>1.422.097</u>
 AKTIVER I ALT <i>TOTAL ASSETS</i>	<u><u>39.908.391</u></u>	<u><u>41.272.097</u></u>

PASSIVER
EQUITY AND LIABILITIES

Note	31/12 2019	31/12 2018
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>	10.147.670	10.147.670
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital <i>Reserve for non-paid share capital</i>	1.000	1.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	2.303.049	-330.372
Forslag til udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividends for the financial year</i>	0	0
EGENKAPITAL <i>EQUITY</i>	12.451.719	9.818.298
Gæld til realkreditinstitutter <i>Debt to mortgage credit institutions</i>	22.749.847	26.639.522
Anden gæld <i>Other payables</i>	3.601.489	3.370.489
3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE <i>LONG-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	26.351.336	30.010.011
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of long-term liabilities other than provisions</i>	59.008	237.162
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	264.903	183.933
Anden gæld <i>Other payables</i>	781.425	864.432
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>	0	158.261
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE <i>SHORT-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	1.105.336	1.443.788
GÆLDSFORPLIGTELSE <i>LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	27.456.672	31.453.799
PASSIVER I ALT <i>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</i>	39.908.391	41.272.097
4 Pantsætninger og <i>Asset charged and security</i>		

EGENKAPITALOPGØRELSE
Statement of changes in equity

16

	Virksom- hedskapital <i>Share capital</i>	Reserve for ikke indbetalt virksomheds- kapital <i>Reserve for non-paid share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået udbytte <i>Proposed dividends</i>	I ALT <i>TOTAL</i>
Egenkapital pr. 22/3 2018 <i>Equity at 22/3 2018</i>	1.000	1.000	-1.000	0	1.000
Gældskonvertering <i>Debt conversion</i>	10.146.670	0	0	0	10.146.670
Udloddet udbytte <i>Dividends paid</i>	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen <i>Transferred from distribution of profit/loss</i>	0	0	-329.372	0	-329.372
Egenkapital pr. 1/1 2019 <i>Equity at 1/1 2019</i>	10.147.670	1.000	-330.372	0	9.818.298
Gældskonvertering <i>Debt conversion</i>	0	0	0	0	0
Udloddet udbytte <i>Dividends paid</i>	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen <i>Transferred from distribution of profit/loss</i>	0	0	2.633.421	0	2.633.421
EGENKAPITAL PR. 31/12 2019 <i>Equity at 31/12 2019</i>	10.147.670	1.000	2.303.049	0	12.451.719

1	Værdiregulering af investerings- ejendomme <i>Value adjustment of investment properties</i>	2019	2018
	Investeringsejendomme reguleret til dagsværdi <i>Investment properties adjusted to fair value,</i>	1.249.334	-794.010
	Realiseret gevinst ved salg af ejendomme <i>Realized gain on sale of properties</i>	1.160.966	0
	I ALT <i>TOTAL</i>	2.410.300	-794.010

2 Investerings ejendomme

Investment properties

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>	I ALT <i>TOTAL</i>	31/12 2018
Kostpris pr. 1/1 2019 <i>Cost at 1/1 2019</i>	40.644.010	40.644.010	0
Tilgang i året <i>Additions for the year</i>	68.125	68.125	40.644.010
Afgang i året <i>Disposals for the year</i>	-4.967.459	-4.967.459	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2019 <i>COST AT 31/12 2019</i>	35.744.676	35.744.676	40.644.010
Opskrivninger pr. 1/1 2019 <i>Revaluation at 1/1 2019</i>	-794.010	-794.010	0
Årets opskrivninger <i>Revaluation for the year</i>	1.249.334	1.249.334	-794.010
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2019 <i>REVALUATION AT 31/12 2019</i>	455.324	455.324	-794.010
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2019 <i>CARRYING AMOUNT AT 31/12 2019</i>	36.200.000	36.200.000	39.850.000
Salgspris, afgang <i>Selling price, disposals</i>	6.128.425	6.128.425	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang <i>Carrying amount, disposals</i>	-4.967.459	-4.967.459	0
FORTJENESTE/TAB VED SALG <i>PROFIT/LOSS ON SALE</i>	1.160.966	1.160.966	0

Opgørelse af dagsværdien

Investerings ejendommene består af 13 ejerlejligheder i Hørsholm (boligejendomme), som selskabet har erhvervet i 2018.

Investerings ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Dagsværdien på selskabets investerings ejendomme er baseret på beliggenhed, markedets krav til afkast og ejendommens beskaffenhed.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Afkastkravet udgør ca. 4,25% og er fastsat ud fra en bedømmelse af markedsniveauet for ejendommene.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investerings ejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investerings ejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investerings ejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med følgende beløb:

Afkastprocent / Rate of return
Dagsværdi / Fair value
Ændring i dagsværdi / Change in fair value

Fair value estimation

The investment properties consist of 13 rental units in Hørsholm (residential properties), that the company has acquired in 2018.

The fair value of the investment property is assessed using a return-based valuation model, where the value is calculated on the basis of the investment properties' operating return and an individually determined return requirement. The fair value of the company's investment properties is based on location, market requirements for returns and the nature of the property.

Significant fair value assumptions

The required rate of return constitutes approx. 4.25% and is calculated based on a market level assessment on the properties.

Sensitivity when calculating the fair value of the investment properties

Changes in the estimate of the required rate of return for the investment properties will affect the recognized value of the investment properties in the balance sheet and the income statement with the following amounts:

4,00%	4,25%	4,50%
38.500.000	36.200.000	34.200.000
2.300.000	0	-2.000.000



3 Langfristede gældsforpligtelser
 Long-term liabilities other than provisions

	31/12 2019	31/12 2018
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
<u>Total debt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	22.808.855	26.876.684
<i>Mortgage debt</i>		
Anden gæld	3.601.489	3.370.489
<i>Other payables</i>		
I ALT	26.410.344	30.247.173
TOTAL		
 <u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
<u>Instalments next financial year:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	59.008	237.162
<i>Mortgage debt</i>		
Anden gæld	0	0
<i>Other payables</i>		
I ALT	59.008	237.162
TOTAL		
 <u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
<u>Debt outstanding after 5 years:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	21.504.922	25.505.716
<i>Mortgage debt</i>		
Anden gæld	3.601.489	3.370.489
<i>Other payables</i>		
I ALT	25.106.411	28.876.205
TOTAL		

4 Pantsætninger og
 sikkerhedsstillelser

*Assets charged and
security*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nominelt t.DKK 27.520, er der givet pant i investerings-ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.DKK 36.200.

Mortgage deed registered to the mortgagor, nominally th.DKK 27,520, in the Company's investment properties with a carrying amount of th.DKK 36.200 has been deposited as security for accounts with credit institution.

Pantebrevene i selskabets grunde og bygninger, nominelt t.kr. 300, er tillige deponeret som sikkerhed for engagement med grundejerforeningen.

Mortgage deed registered to the mortgagor in the Company's land and buildings, nominally th.DKK 300 has also been deposited as security for commitment with the Land Owner Association.