
Resireal NSF Aarhus-Vejlby Etagebyg II ApS

Southamptongade 4, DK-2150 Nordhavn

Årsrapport for 2019

Annual Report for 2019

CVR-nr. 37 36 52 70

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 4 /6 2020

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 4 /6 2020*

Stine Seneberg Winkel
Dirigent
*Chairman of the General
Meeting*



pwc

Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
--	---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
---	---

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	6
---	---

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	7
---	---

Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	8
--	---

Egenkapitalopgørelse <i>Statement of Changes in Equity</i>	10
---	----

Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	11
---	----

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

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Resireal NSF Aarhus-Vejlby Etagebyg II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nordhavn, den 4. juni 2020
Nordhavn, 4 June 2020

Direktion

Executive Board

Michael Antitsch Mortensen

Bestyrelse

Board of Directors

Claus Porsgaard

Rune Højby Kock

Rasmus Nørgaard

Per Christian Hansen

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Resireal NSF Aarhus-Vejlby Etagebyg II ApS for the financial year 1 January - 31 December 2019.

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i Resireal NSF Aarhus-Vejlby
Etagelbyg II ApS

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Resireal NSF Aarhus-Vejlby Etagelbyg II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere

To the Shareholder of Resireal NSF Aarhus-Vejlby
Etagelbyg II ApS

Opinion

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

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

Basis for opinion

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører

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.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit pro-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- cedures 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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

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

Hellerup, den 4. juni 2020

Hellerup, 4 June 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Wraae Holm

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne30141

Jesper Bo Winther

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne26864

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet

The Company

Resireal NSF Aarhus-Vejlby Etagebyg II ApS
Southamptongade 4
DK-2150 Nordhavn

CVR-nr.: 37 36 52 70

CVR No:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Financial period: 1 January - 31 December

Stiftet: 11. januar 2016

Incorporated: 11 January 2016

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Financial year: 4th financial year

Hjemstedskommune: København

Municipality of reg. office: Copenhagen

Bestyrelse

Board of Directors

Claus Porsgaard
Rune Højby Kock
Rasmus Nørgaard
Per Christian Hansen

Direktion

Executive Board

Michael Antitsch Mortensen

Revision

Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Pengeinstitut

Bankers

Danske Bank A/S
Lersø Parkallé 100
DK-2100 København Ø

Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland
Grønjordsvej 10
DK-2300 København S

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttotab før værdireguleringer <i>Gross profit/loss before adjustments</i>		-202.189	-138.630
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		33.587.517	0
Bruttofortjeneste <i>Gross profit/loss</i>		33.385.328	-138.630
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	2	-41.766	-502.836
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		33.343.562	-641.466
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	3	-7.335.583	240.424
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		26.007.979	-401.042

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>	26.007.979	-401.042
	26.007.979	-401.042

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme under opførelse <i>Investment properties in progress</i>		215.077.268	39.414.289
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	4	215.077.268	39.414.289
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		215.077.268	39.414.289
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		200.009	1.185
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>	5	0	3.866
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder <i>Corporation tax receivable from group enterprises</i>		0	200.009
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		200.009	205.060
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		1.995.465	31.998.805
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		2.195.474	32.203.865
Aktiver <i>Assets</i>		217.272.742	71.618.154

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		100.000	100.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		35.263.726	9.255.747
Egenkapital Equity		35.363.726	9.355.747
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	5	7.331.717	0
Hensatte forpligtelser Provisions		7.331.717	0
Ansvarlig lånekapital, tilknyttede virksomheder <i>Subordinate loan capital, group enterprise</i>		44.184.025	29.877.647
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		122.801.874	0
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	6	166.985.899	29.877.647
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		7.591.400	32.384.760
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		7.591.400	32.384.760
Gældsforpligtelser Debt		174.577.299	62.262.407
Passiver Liabilities and equity		217.272.742	71.618.154
Væsentligste aktiviteter <i>Key activities</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		
Begivenheder efter balancedagen <i>Subsequent events</i>	8		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	9		

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i> DKK	Overført resultat <i>Retained earnings</i> DKK	I alt <i>Total</i> DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	100.000	9.255.747	9.355.747
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	26.007.979	26.007.979
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	100.000	35.263.726	35.363.726

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Væsentligste aktiviteter

Key activities

Selskabets formål er at eje og drive investeringsejendomme, primært inden for beboelse, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

The Company's main activity is to own and manage investment properties, mainly within residential, and other activities related hereto.

	2019 DKK	2018 DKK
2 Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	499.734
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	41.766	3.002
<i>Other financial expenses</i>		
Valutakurstab	0	100
<i>Exchange loss</i>		
	41.766	502.836

3 Skat af årets resultat

Tax on profit/loss for the year

Årets aktuelle skat	0	-200.009
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	7.335.583	-3.866
<i>Deferred tax for the year</i>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-36.549
<i>Adjustment of tax concerning previous years</i>		
	7.335.583	-240.424

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

4 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme under opførelse <i>Investment proper- ties in progress</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	39.414.289
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	142.075.462
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>181.489.751</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	0
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	33.587.517
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>33.587.517</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>215.077.268</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris <i>Interest expenses recognised as part of cost</i>	<u>5.996.711</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af almindeligt anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF-beregning) baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav mv.

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

	2019	2018
	DKK	DKK
Budgetperiode <i>Budget period</i>	10	N/A
Exit Yield <i>Exit Yield</i>	4,25 %	N/A
Initial Yield <i>Initial Yield</i>	4,26 %	N/A
Vækst i terminalperioden <i>Growth in terminal period</i>	2,00 %	N/A
Estimeret omkostninger til færdiggørelse <i>Estimated cost to complete</i>	51.510.111	N/A

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er beregnet af en uafhængig valuar.
The fair value of investment properties at 31 December 2019 has been assessed by an independent assessor.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2019 DKK	2018 DKK
5 Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	8.709.000	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel <i>Tax loss carry-forward</i>	-1.377.283	-3.866
Overført til udskudt skatteaktiv <i>Transferred to deferred tax asset</i>	0	3.866
	7.331.717	0
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>		
Opgjort skatteaktiv <i>Calculated tax asset</i>	0	3.866
Regnskabsmæssig værdi <i>Carrying amount</i>	0	3.866

6 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

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

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

Ansvarlig lånekapital, tilknyttede virksomheder

Subordinate loan capital, group enterprise

Efter 5 år <i>After 5 years</i>	44.184.025	29.877.647
Langfristet del <i>Long-term part</i>	44.184.025	29.877.647
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	0	0
	44.184.025	29.877.647

Noter til årsregnskabet **Notes to the Financial Statements**

6 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat) **Long-term debt (continued)**

	2019 DKK	2018 DKK
Kreditinstitutter Credit institutions		
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	122.801.874	0
Langfristet del <i>Long-term part</i>	122.801.874	0
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	0	0
	122.801.874	0

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser **Contingent assets, liabilities and other financial obligations**

Pant og sikkerhedsstillelse **Charges and security**

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:
The following assets have been placed as security with bankers

Ejerpantebreve på i alt TDKK 215.077, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af <i>Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling kDKK 215,077, providing security on land and buildings as well as other property, plant and equipment at a total carrying amount of</i>	215.077.268	0
--	-------------	---

Eventualforpligtelser **Contingent liabilities**

Selskabet har forpligtet sig til en totalentreprisesum på mDKK 180,8 overfor totalentreprenøren vedrørende opførsel af byggeprojektet.

The Company has given a commitment to the contractor for an amount totalling DKK 180,8 million related to the construction of the building project.

Til sikkerhed for byggefinansiering hos bankforbindelser har selskabet afgivet transport i garantier udstedt af underentreprenører og totalentreprenøren, transport i nuværende og fremtidige tilgodehavender i henhold til indgået entrepriseaftale.

As security for the financing of construction of investment properties with bankers the Company has provided assignment in guarantees issued by subcontractors and the main contractor, assignment in current and future receivables in accordance with the construction contract.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Begivenheder efter balancedagen

Subsequent events

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

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

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

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

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

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for Resireal NSF Aarhus-Vejlby Etagebyg II ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

The Annual Report of Resireal NSF Aarhus-Vejlby Etagebyg II ApS for 2019 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2019 are presented in DKK.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

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

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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

Omregning af fremmed valuta

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

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

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

Translation policies

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

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement.

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

Income Statement

Other external expenses

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

Gross profit/loss

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

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

Balancen

Investerings ejendomme under opførelse

Investerings ejendomme under opførelse udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Financial income and expenses

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

Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and changes in deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

The Company is jointly taxed with Danish Group Enterprises. The tax effect of the joint taxation is allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

Balance Sheet

Investment properties in progress

Investment properties in progress constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Efter første indregning måles investerings-ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultat-opgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi indebærer væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Investerings-ejendomme under opførelse måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme under opførelse omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme under opførelse indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabs-året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

On acquisition investment properties in progress are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties in progress comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

Interest expenses on loans contracted directly for financing the construction of investment properties in progress are recognised in cost over the construction period.

Receivables

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

Equity

Dividend

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Deferred tax assets and liabilities

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

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

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement or in equity if the deferred tax relates to items recognised in equity.

Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

Financial debts

Debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.