

---

# ***NSF III Embla Staldhusene K/S***

Southamptongade 4, DK-2150 Nordhavn

## **Årsrapport for 2020**

*Annual Report for 2020*

---

CVR-nr. 40 47 64 58

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/6 2021

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 29/6 2021*

Nicolai Bruhn Sørensen  
Dirigent  
*Chairman of the General  
Meeting*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

#### ***Management's Statement and Auditor's Report***

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

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

### **Selskabsoplysninger**

#### ***Company Information***

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

### **Årsregnskab**

#### ***Financial Statements***

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

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

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

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Noter til årsregnskabet<br><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***

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for NSF III Embla Staldhusene K/S.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. juni 2021  
*Copenhagen, 29 June 2021*

**Direktion**  
***Executive Board***

Bo Holse Rasmussen

Rune Højby Kock

Henrik Skak Bender

Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of NSF III Embla Staldhusene K/S for the financial year 1 January - 31 December 2020.

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 2020 of the Company and of the results of the Company operations for 2020.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

Til kommanditisterne i NSF III Embla Staldhusene K/S

To the of NSF III Embla Staldhusene K/S

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2020 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Vi har revideret årsregnskabet for NSF III Embla Staldhusene K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

We have audited the Financial Statements of NSF III Embla Staldhusene K/S for the financial year 1 January - 31 December 2020, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

### **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.

### **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.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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

### **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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder note-
- 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.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

oplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 29. juni 2021

*Hellerup, 29 June 2021*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Thomas Wraae Holm  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne30141

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.

Henrik Hornbæk  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne32802

# Selskabsoplysninger

## Company Information

### Selskabet

*The Company*

NSF III Embla Staldhusene K/S  
Southamptongade 4  
DK-2150 Nordhavn

CVR-nr.: 40 47 64 58

*CVR No:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

*Financial period: 1 January - 31 December*

Stiftet: 11. april 2019

*Incorporated: 11 April 2019*

Regnskabsår: 2. regnskabsår

*Financial year: 2nd financial year*

Hjemstedskommune: København

*Municipality of reg. office: Copenhagen*

### Direktion

*Executive Board*

Bo Holse Rasmussen  
Rune Højby Kock  
Henrik Skak Bender  
Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

### Revision

*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

### Pengeinstitut

*Bankers*

Danske Bank  
Lérsø Parkallé 100  
DK-2100 København Ø



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### *Income Statement 1 January - 31 December*

|                                                              | Note | 2020<br>DKK     | 2019<br>DKK     |
|--------------------------------------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| <b>Bruttotab</b><br><i>Gross profit/loss</i>                 |      | <b>-427.953</b> | <b>-107.993</b> |
| Finansielle omkostninger<br><i>Financial expenses</i>        | 2    | -37.676         | -68.660         |
| <b>Årets resultat</b><br><i>Net profit/loss for the year</i> |      | <b>-465.629</b> | <b>-176.653</b> |

## Resultatdisponering

### *Distribution of profit*

#### Forslag til resultatdisponering

#### *Proposed distribution of profit*

|                                               |                 |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Overført resultat<br><i>Retained earnings</i> | -465.629        | -176.653        |
|                                               | <b>-465.629</b> | <b>-176.653</b> |

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

|                                 | Note | 2020<br>DKK       | 2019<br>DKK      |
|---------------------------------|------|-------------------|------------------|
| <b>Varebeholdninger</b>         | 3    | <b>39.178.354</b> | <b>3.264.441</b> |
| <i>Inventories</i>              |      |                   |                  |
| Andre tilgodehavender           |      | 3.044.120         | 142.221          |
| <i>Other receivables</i>        |      |                   |                  |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>3.044.120</b>  | <b>142.221</b>   |
| <i>Receivables</i>              |      |                   |                  |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>5.214.654</b>  | <b>637.177</b>   |
| <i>Cash at bank and in hand</i> |      |                   |                  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>47.437.128</b> | <b>4.043.839</b> |
| <i>Current assets</i>           |      |                   |                  |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>47.437.128</b> | <b>4.043.839</b> |
| <i>Assets</i>                   |      |                   |                  |

# Balance 31. december

## Balance Sheet 31 December

### Passiver

#### Liabilities and equity

|                                                                                                                            | Note | 2020<br>DKK       | 2019<br>DKK      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|------------------|
| Selskabskapital<br><i>Share capital</i>                                                                                    |      | 1                 | 1                |
| Overført resultat<br><i>Retained earnings</i>                                                                              |      | -642.281          | -176.653         |
| <b>Egenkapital</b><br><b>Equity</b>                                                                                        |      | <b>-642.280</b>   | <b>-176.652</b>  |
| Kreditinstitutter<br><i>Credit institutions</i>                                                                            |      | 24.742.040        | 0                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder<br><i>Payables to group enterprises</i>                                                  |      | 20.133.787        | 3.067.333        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b><br><b>Long-term debt</b>                                                            | 4    | <b>44.875.827</b> | <b>3.067.333</b> |
| Kreditinstitutter<br><i>Credit institutions</i>                                                                            | 4    | 212.165           | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser<br><i>Trade payables</i>                                                          |      | 2.938.059         | 1.153.158        |
| Anden gæld<br><i>Other payables</i>                                                                                        |      | 53.357            | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b><br><b>Short-term debt</b>                                                           |      | <b>3.203.581</b>  | <b>1.153.158</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b><br><b>Debt</b>                                                                                   |      | <b>48.079.408</b> | <b>4.220.491</b> |
| <b>Passiver</b><br><b>Liabilities and equity</b>                                                                           |      | <b>47.437.128</b> | <b>4.043.839</b> |
| Væsentligste aktiviteter<br><i>Key activities</i>                                                                          | 1    |                   |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser<br><i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i> | 5    |                   |                  |
| Nærtstående parter<br><i>Related parties</i>                                                                               | 6    |                   |                  |
| Anvendt regnskabspraksis<br><i>Accounting Policies</i>                                                                     | 7    |                   |                  |

# Egenkapitalopgørelse

## Statement of Changes in Equity

|                                                                 | Selskabskapital<br><i>Share capital</i><br>DKK | Overført resultat<br><i>Retained earnings</i><br>DKK | I alt<br><i>Total</i><br>DKK |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------|
| Egenkapital 1. januar<br><i>Equity at 1 January</i>             | 1                                              | -176.652                                             | -176.651                     |
| Årets resultat<br><i>Net profit/loss for the year</i>           | 0                                              | -465.629                                             | -465.629                     |
| <b>Egenkapital 31. december</b><br><i>Equity at 31 December</i> | <b>1</b>                                       | <b>-642.281</b>                                      | <b>-642.280</b>              |

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Væsentligste aktiviteter

#### Key activities

Kommanditselskabets formål er at drive virksomhed med projektering, udvikling og byggeri med henblik på videresalg anden virksomhed, som er beslægtet hermed.  
Covid19 pandemien har ikke haft, og forventes ikke at få, væsentlig indvirkning på selskabets aktiviteter og resultatet heraf.

*The Company's key activity is to directly or indirectly through ownership of investments, Corporations or other legal entities or Joint Ventures, to engage in investment activity and/or own and operate real estate.*

*The Covid19 pandemic did not have and is not expected to have significant influence on the company's activities and the result herof.*

### 2 Finansielle omkostninger

#### Financial expenses

|                                                                                         | 2020<br>DKK   | 2019<br>DKK   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder<br><i>Interest paid to group enterprises</i> | 0             | 67.333        |
| Andre finansielle omkostninger<br><i>Other financial expenses</i>                       | 37.062        | 1.299         |
| Valutakursreguleringer<br><i>Exchange adjustments</i>                                   | 614           | 0             |
| Valutakurstab<br><i>Exchange loss</i>                                                   | 0             | 28            |
|                                                                                         | <b>37.676</b> | <b>68.660</b> |

### 3 Varebeholdninger

#### Inventories

|                                                     |                   |                  |
|-----------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Varer under fremstilling<br><i>Work in progress</i> | 39.178.354        | 3.264.441        |
|                                                     | <b>39.178.354</b> | <b>3.264.441</b> |

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

## **4 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:*

|                                                                                  | 2020<br>DKK       | 2019<br>DKK      |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Kreditinstitutter</b><br><b>Credit institutions</b>                           |                   |                  |
| Mellem 1 og 5 år<br><i>Between 1 and 5 years</i>                                 | 24.742.040        | 0                |
| Langfristet del<br><i>Long-term part</i>                                         | 24.742.040        | 0                |
| Inden for 1 år<br><i>Within 1 year</i>                                           | 212.165           | 0                |
|                                                                                  | <b>24.954.205</b> | <b>0</b>         |
| <b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b><br><b>Payables to group enterprises</b> |                   |                  |
| Efter 5 år<br><i>After 5 years</i>                                               | 20.133.787        | 3.067.333        |
| Langfristet del<br><i>Long-term part</i>                                         | 20.133.787        | 3.067.333        |
| Inden for 1 år<br><i>Within 1 year</i>                                           | 0                 | 0                |
|                                                                                  | <b>20.133.787</b> | <b>3.067.333</b> |

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

|                                                                                                                                     | 2020<br>DKK | 2019<br>DKK |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b><br><i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i> |             |             |

## **Pant og sikkerhedsstillelse** **Charges and security**

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for for bankforbindelser:

*The following assets have been placed as security with:*

Ejerpantebreve på i alt TDKK 79.333, der giver pant i lagerbeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på

*Mortgage deeds registered to the mortgagor totalling DKK 79,333k, providing security on inventory with a carrying amount of*

39.178.354

0

## **Andre eventualforpligtelser** **Other contingent liabilities**

## **6 Nærtstående parter** **Related parties**

### **Koncernregnskab** **Consolidated Financial Statements**

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

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

Navn

*Name*

Hjemsted

*Place of registered office*

NREP Nordic Strategies Fund III LP

Luxembourg

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for NSF III Embla Staldhusene K/S for 2020 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 2020 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.

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

The Annual Report of NSF III Embla Staldhusene K/S for 2020 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 2020 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.

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



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Accounting Policies (continued)

#### 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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

## Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Bruttofortjeneste

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

#### Translation policies

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

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

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

## 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

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Finansielle poster

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

#### Balancen

##### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris for de specifikke enheder som indgår og nedskrives til nettorealisationssværdi, hvis denne er lavere

Nettorealisationssværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisationssværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for byggematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

##### Tilgodehavender

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

#### Financial income and expenses

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

#### Balance Sheet

##### Inventories

Inventories are measured to cost price for the specific units that it includes and impairment to net realisable value if lower.

The net realisable value of inventories is calculated at the amount expected to be generated by sale of the inventories in the process of normal operations with deduction of selling expenses. The net realisable value is determined allowing for marketability, obsolescence and development in expected selling price.

The cost of construction materials equals landed cost.

##### Receivables

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

## **Noter til årsregnskabet**

### ***Notes to the Financial Statements***

#### **7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)** ***Accounting Policies (continued)***

##### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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 overafdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

##### **Financial debts**

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

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