

Nordic Property Investment ApS

c/o One Revision, Roskildevej 39, 3., 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 36 54 21 79
Company reg. no. 36 54 21 79

Årsrapport

Annual report

1. januar - 31. december 2020

1 January - 31 December 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. marts 2021.
The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 10 March 2021.

Josephine Lexner Akinal
Dirigent
Chairman of the meeting

Indholdsfortegnelse

Contents

	<u>Side</u> <u>Page</u>
Påtegninger	
Reports	
Ledelsespåtegning	1
Management's report	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Independent auditor's report	
Ledelsesberetning	
Management commentary	
Selskabsoplysninger	7
Company information	
Ledelsesberetning	8
Management commentary	
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Financial statements 1 January - 31 December 2020	
Anvendt regnskabspraksis	9
Accounting policies	
Resultatopgørelse	16
Income statement	
Balance	17
Statement of financial position	
Egenkapitalopgørelse	20
Statement of changes in equity	
Noter	21
Notes	

Notes to users of the English version of this document:

- This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.
- To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, IAS/IFRS English terminology has been used.
- Please note that decimal points remain unchanged from Danish version of the document. This means that DKK 146.940 corresponds to the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % corresponds to 23.5 %.

Ledelsespåtegning

Management's report

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Nordic Property Investment ApS.

Today, the managing director has presented the annual report of Nordic Property Investment ApS for the financial year 1 January - 31 December 2020.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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 consider the accounting policies appropriate and, in my opinion, the financial statements provide a fair presentation of the company's assets, equity and liabilities, and financial position at 31 December 2020 and of the company's results of activities in the financial year 1 January – 31 December 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

I am of the opinion that the management commentary presents a fair account of the issues dealt with.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the annual report be approved by the general meeting.

Frederiksberg, den 10. marts 2021
Frederiksberg, 10 March 2021

Direktion
Managing Director

Josephine Lexner Akinal

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejeren i Nordic Property Investment ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordic Property Investment ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

To the shareholder of Nordic Property Investment ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Nordic Property Investment ApS for the financial year 1 January - 31 December 2020, which comprise accounting policies, income statement, statement of financial position, statement of changes in equity and notes. The financial statements have been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements present a fair view of the company's assets, equity and liabilities, and financial position at 31 December 2020 and of the results of the company's activities for the financial year 1 January - 31 December 2020 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Responsibilities of management and those charged with governance for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that provide a fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act. Management is also responsible for such internal control as the management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting 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 including an opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with international standards on auditing, and the additional requirements applicable in Denmark, will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

As part of an audit conducted in accordance with international standards on auditing, and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- 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 tilsidestættelse 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.
- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of the 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- 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.
- Conclude on the appropriateness of management's preparation of the financial statements using the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists arising from 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 disclosures in notes, and whether the financial statements reflect the underlying transactions and events in a manner that presents a 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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 the internal control that we identify during our audit.

Statement on the management commentary

Management is responsible for the management commentary.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker in-gen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 10. marts 2021
Frederiksberg, 10 March 2021

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 39 09 02 79
Company reg. no. 39 09 02 79

Egon Ramskov Laursen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne34372

Our opinion on and the financial statements does not cover the management commentary, and we express no assurance opinion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, it is our responsibility to read the management commentary and to consider whether the management commentary is materially inconsistent with the financial statements or the evidence obtained during the audit, or whether it otherwise appears to contain material misstatement.

Furthermore, it is our responsibility to consider whether the management commentary provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we believe that management commentary is consistent with the financial statements and that it has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statement Act. We did not discover any material misstatement in the management commentary.

Selskabsoplysninger

Company information

Selskabet The company	Nordic Property Investment ApS c/o One Revision Roskildevej 39, 3. 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 36 54 21 79 Company reg. no. Regnskabsår: 1. januar - 31. december Financial year: 1 January - 31 December
Direktion Managing Director	Josephine Lexner Akinal
Revision Auditors	One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roskildevej 39, 3. sal 2000 Frederiksberg
Modervirksomhed Parent company	Nordic Property Investment Holding ApS

Ledelsesberetning

Management commentary

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 301.370 kr. mod 377.930 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 371.508 kr. mod 417.868 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

The principal activities of the company

The activities of the company are purchase, sale and rental of real estate.

Development in activities and financial matters

The gross profit for the year totals DKK 301.370 against DKK 377.930 last year. Income or loss from ordinary activities after tax totals DKK 371.508 against DKK 417.868 last year. Management considers the net profit or loss for the year satisfactory.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Nordic Property Investment ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

The annual report for Nordic Property Investment ApS has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act regulations concerning reporting class B enterprises. Furthermore, the company has decided to comply with certain rules applying to reporting class C enterprises.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

The accounting policies are unchanged from last year, and the annual report is presented in DKK.

Resultatopgørelsen

Income statement

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Gross profit

Gross profit comprises the net turnover, costs concerning investment property and external costs.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Lease income comprises income from the lease of property and from overhead costs collected and is recognised in the income statement for the period relating to the lease payment. Income from the heating account is recognised in the statement of financial position as a balance with lessees.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

Other external costs comprise costs incurred for sales, advertising, administration and loss on receivables.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Costs concerning investment properties comprise operating costs, repair and maintenance costs, taxes, charges, and other costs.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dags værdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Value adjustment of investment property

Value adjustment of investment property comprises value adjustments of properties at fair value and profit or loss from the disposal of properties.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Depreciation, amortisation, and writedown for impairment

Depreciation, amortisation, and writedown for impairment comprise depreciation, amortisation, and writedown for the year and profit and loss on the disposal of tangible assets.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts concerning the financial year. Financial income and expenses comprise interest income and expenses and amortisation of financial assets and liabilities etc.

Tax on net profit or loss for the year

Tax for the year comprises the current income tax for the year and changes in deferred tax and is recognised in the income statement with the share attributable to the net profit or loss for the year and directly in equity with the share attributable to entries directly in equity.

The company is subject to Danish rules on compulsory joint taxation of Danish group enterprises.

The current Danish income tax is allocated among the jointly taxed companies proportional to their respective taxable income (full allocation with reimbursement of tax losses).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Other fixtures and fittings, tools and equipment

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Statement of financial position

Property, plant, and equipment

Property, plant, and equipment are measured at cost less accrued depreciation and writedown for impairment.

The depreciable amount is cost less any expected residual value after the end of the useful life of the asset. The amortisation period and the residual value are determined at the acquisition date and reassessed annually. If the residual value exceeds the carrying amount, the depreciation is discontinued.

If the amortisation period or the residual value is changed, the effect on amortisation will, in future, be recognised as a change in the accounting estimates.

The cost comprises acquisition cost and costs directly associated with the acquisition until the time when the asset is ready for use.

Depreciation is done on a straight-line basis according to an assessment of the expected useful life:

Brugstid
Useful life

5 år/years

Profit or loss derived from the disposal of property, land, and equipment is measured as the difference between the sales price less selling costs and the carrying amount at the date of disposal. Profit or loss is recognised in the income statement under depreciation.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Investment property

At the initial recognition, investment property is measured at cost, comprising the cost of the property and directly associated costs, if any.

Hereafter, investment properties are measured individually at an estimated fair value. The properties are measured using a returnbased model, by which the expected future cash flows for the following year, along with a rate of return determined by an external assessor, form the basis for the fair value of the properties. Compared to the previous financial year, the method of measurement remains unchanged.

Costs adding new or improved qualities to an investment property compared to its condition at the time of acquisition, thereby improving the future return on the property, are added to the cost as an improvement. Costs which do not add new or improved qualities to an investment property are recognised in the income statement under the item ”Costs concerning investment property”.

Like other property, plant, and equipment except for land, investment property has a limited economic life. The impairment taking place concurrently with the ageing of the investment property is reflected in the continuing measurement of the investment property at fair value.

Value adjustments are recognised in the income statement under the item ”Value adjustments of property”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nordic Property Investment ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to nominal value. In order to meet expected losses, writedown takes place at the net realisable value.

Cash on hand and demand deposits

Cash on hand and demand deposits comprise cash at bank.

Income tax and deferred tax

Current tax liabilities and current tax receivable are recognised in the statement of financial position as calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax of previous years' taxable income and for tax paid on account.

The company is jointly taxed with consolidated Danish companies. The current corporate income tax is distributed between the jointly taxed companies in proportion to their taxable income and with full distribution with reimbursement as to tax losses. The jointly taxed companies are comprised by the Danish tax prepayment scheme.

Joint taxation contributions payable and receivable are recognised in the statement of financial position as "Income tax receivable" or "Income tax payable".

According to the rules of joint taxation, Nordic Property Investment ApS is unlimitedly, jointly, and severally liable to pay the Danish tax authorities the total income tax, including withholding tax on interest, royalties, and dividends, arising from the jointly taxed group of companies.

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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Deferred tax is measured on the basis of temporary differences in assets and liabilities with a focus on the statement of financial position. Deferred tax is measured at net realisable value.

Adjustments take place in relation to deferred tax concerning elimination of unrealised intercompany gains and losses.

Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation prevailing in the respective countries on the reporting date when the deferred tax is expected to be released as current tax. Changes in deferred tax due to changed tax rates are recognised in the income statement, except for items included directly in the equity.

Deferred tax assets, including the tax value of tax losses allowed for carryforward, are recognised at the value at which they are expected to be realisable, either by settlement against tax of future earnings or by set-off in deferred tax liabilities within the same legal tax unit. Any deferred net tax assets are measured at net realisable value.

Liabilities other than provisions

Liabilities other than provisions relating to investment properties are measured at amortised cost.

Other liabilities are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Accruals and deferred income

Payments received concerning future income are recognised under accruals and deferred income.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income statement 1 January - 31 December

All amounts in DKK.

Note	2020	2019
Bruttofortjeneste		
Gross profit	301.370	377.930
1 Værdiregulering af investeringsejendomme Value adjustment of investment property	206.000	206.000
2 Personaleomkostninger Staff costs	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver Depreciation and impairment of property, land, and equipment	-6.609	-16.126
Driftsresultat		
Operating profit	500.761	567.804
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder Other financial income from group enterprises	30.288	28.754
3 Øvrige finansielle omkostninger Other financial costs	-54.757	-60.830
Resultat før skat		
Pre-tax net profit or loss	476.292	535.728
4 Skat af årets resultat Tax on net profit or loss for the year	-104.784	-117.860
Årets resultat		
Net profit or loss for the year	371.508	417.868
Forslag til resultatdisponering:		
Proposed appropriation of net profit:		
Overføres til overført resultat Transferred to retained earnings	371.508	417.868
Disponeret i alt		
Total allocations and transfers	371.508	417.868

Balance 31. december

Statement of financial position at 31 December

All amounts in DKK.

Aktiver			
Assets			
Note		2020	2019
Anlægsaktiver			
Non-current assets			
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
	Other fixtures and fittings, tools and equipment	0	6.609
6	Investeringsjendomme		
	Investment property	7.828.000	7.622.000
	Materielle anlægsaktiver i alt		
	Total property, plant, and equipment	7.828.000	7.628.609
Anlægsaktiver i alt			
Total non-current assets		7.828.000	7.628.609
Omsætningsaktiver			
Current assets			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
	Receivables from group enterprises	770.848	740.825
	Tilgodehavender i alt		
	Total receivables	770.848	740.825
	Likvide beholdninger		
	Cash on hand and demand deposits	68.228	141.189
Omsætningsaktiver i alt			
Total current assets		839.076	882.014
Aktiver i alt			
Total assets		8.667.076	8.510.623

Balance 31. december
Statement of financial position at 31 December

All amounts in DKK.

Passiver			
Equity and liabilities			
Note		2020	2019
Egenkapital			
Equity			
Virksomhedskapital			
Contributed capital		4.450.000	4.450.000
Overført resultat			
Retained earnings		2.033.733	1.662.225
Egenkapital i alt			
Total equity		6.483.733	6.112.225
Hensatte forpligtelser			
Provisions			
Hensættelser til udskudt skat			
Provisions for deferred tax		253.073	209.207
Hensatte forpligtelser i alt			
Total provisions		253.073	209.207
Gældsforpligtelser			
Liabilities other than provisions			
7	Gæld til realkreditinstitutter		
	Mortgage loans	1.485.584	1.753.771
8	Deposita		
	Deposits	68.000	45.600
9	Langfristede gældsforpligtelser i alt		
Total long term liabilities other than provisions		1.553.584	1.799.371

Balance 31. december

Statement of financial position at 31 December

All amounts in DKK.

Passiver			
Equity and liabilities			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
9	Kortfristet del af langfristet gæld		
	Current portion of long term payables	268.067	266.132
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder		
	Income tax payable to group enterprises	60.918	76.088
	Anden gæld		
	Other payables	21.251	25.000
	Periodeafgrænsningsposter		
	Accruals and deferred income	26.450	22.600
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
	Total short term liabilities other than provisions	376.686	389.820
	Gældsforpligtelser i alt		
	Total liabilities other than provisions	1.930.270	2.189.191
	Passiver i alt		
	Total equity and liabilities	8.667.076	8.510.623
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Charges and security		
11	Eventualposter		
	Contingencies		

Egenkapitaloppgørelse

Statement of changes in equity

All amounts in DKK.

	Virksomheds- kapital Contributed capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2019			
Equity 1 January 2019	4.450.000	1.244.357	5.694.357
Årets overførte overskud eller underskud			
Profit or loss for the year brought forward	0	417.868	417.868
Egenkapital 1. januar 2020			
Equity 1 January 2020	4.450.000	1.662.225	6.112.225
Årets overførte overskud eller underskud			
Profit or loss for the year brought forward	0	371.508	371.508
	4.450.000	2.033.733	6.483.733

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	2020	2019
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Value adjustment of investment property		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav		
Value adjustment due to change in required rate of return	206.000	206.000
	206.000	206.000
2. Personaleomkostninger		
Staff costs		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere		
Average number of employees	0	0
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Other financial costs		
Andre finansielle omkostninger		
Other financial costs	54.757	60.830
	54.757	60.830
4. Skat af årets resultat		
Tax on net profit or loss for the year		
Skat af årets resultat		
Tax of the results for the year, parent company	60.918	76.088
Årets regulering af udskudt skat		
Adjustment for the year of deferred tax	43.866	41.772
	104.784	117.860

Noter Notes

All amounts in DKK.

	31/12 2020	31/12 2019
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Other fixtures and fittings, tools and equipment		
Kostpris 1. januar 2020		
Cost 1 January 2020	80.628	80.628
Afgang i årets løb		
Disposals during the year	-80.628	0
Kostpris 31. december 2020		
Cost 31 December 2020	0	80.628
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020		
Amortisation and writedown 1 January 2020	-74.019	-57.893
Årets afskrivninger		
Depreciation for the year	-6.609	-16.126
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		
Reversal of depreciation, amortisation and writedown, assets disposed of	80.628	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020		
Amortisation and writedown 31 December 2020	0	-74.019
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		
Carrying amount, 31 December 2020	0	6.609

Noter Notes

All amounts in DKK.

	31/12 2020	31/12 2019
6. Investerings ejendomme		
Investment property		
Kostpris 1. januar 2020		
Cost 1 January 2020	6.728.476	6.728.476
Kostpris 31. december 2020		
Cost 31 December 2020	6.728.476	6.728.476
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020		
Fair value adjustment 1 January 2020	893.524	687.524
Årets regulering til dagsværdi		
Adjust of the year to fair value	206.000	206.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2020		
Fair value adjustment 31 December 2020	1.099.524	893.524
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		
Carrying amount, 31 December 2020	7.828.000	7.622.000

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

A determination of the return from the individual properties is based on the expected rental income from fully leased properties less expected operating costs, administration costs, and maintenance costs. The subsequent value is adjusted for recognised vacant-period lease for a reasonable period of time and expected costs of improvements and large maintenance projects, etc., plus added deposits and prepaid lease payments.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Compared to the previous financial year, the methods of measurement remain unchanged.

Noter Notes

All amounts in DKK.

6. Investeringsejendomme (fortsat)

Investment property (continued)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

The determination of the market value (carrying value) is based on the following rates of return:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent år 2020	
Weighted average rate of return, year 2020	4,50%
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent år 2019	
Weighted average rate of return, year 2019	5,50%

	31/12 2020	31/12 2019
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Mortgage loans		
Gæld til realkreditinstitutter i alt		
Total mortgage loans	1.753.651	2.019.903
Heraf forfalder inden for 1 år		
Share of amount due within 1 year	-268.067	-266.132
	1.485.584	1.753.771
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
Share of liabilities due after 5 years	396.337	672.016
8. Deposita		
Deposits		
Deposita i alt		
Total deposits	68.000	45.600
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
Share of liabilities due after 5 years	68.000	45.600

Noter Notes

All amounts in DKK.

9. Gældsforpligtelser Liabilities other than provision

	Gæld i alt 31/12 2020 Total payables 31 Dec 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld Current portion of long term payables	Langfristet gæld 31/12 2020 Long term payables 31 Dec 2020	Restgæld efter 5 år Outstanding payables after 5 years
Gæld til realkreditinstitutter				
Mortgage loans	1.753.651	268.067	1.485.584	396.337
Deposita				
Deposits	68.000	0	68.000	68.000
	1.821.651	268.067	1.553.584	464.337

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Charges and security

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.754 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 7.828 t.kr.

As collateral for mortgage loans, t.DKK 1.754, security has been granted on investment properties representing a carrying amount of t.DKK 7.828 at 31 December 2020.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 230 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 1.938 t.kr..

The company has issued mortgages registered to the owners totalling t.DKK 230 as security for bank loans. The mortgages registered to the owners provide security on the above investment property representing a book value of t.DKK 1.938 at 31 December 2020.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve for i alt 146 t.kr. til sikkerhed for gæld i ejerforeningerne.

The company has deposited owner's mortgages for at total of t.DKK 146 as security for debts in owners' associations.

All amounts in DKK.

11. Eventualposter

Contingencies

Sambeskatning

Joint taxation

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nordic Property Investment Holding ApS, CVR-nr. 36542020 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

With Nordic Property Investment Holding ApS, company reg. no 36542020 as administration company, the company is subject to the Danish scheme of joint taxation and unlimitedly, jointly, and severally liable, along with the other jointly taxed companies, for the total corporation tax.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

The company is unlimitedly, jointly, and severally liable, along with the other jointly taxed companies, for any obligations to withhold tax on interest, royalties, and dividends.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

The jointly taxed enterprises' total known net liability to the Danish tax authorities emerges from the financial statements of the administration company.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Any subsequent adjustments of corporate taxes or withholding tax, etc., may result in changes in the company's liabilities.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Josephine Lexner Akinal

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-652005966641

IP: 218.250.xxx.xxx

2021-03-12 04:20:22Z

NEM ID 

Egon Ramskov Laursen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-583407551657

IP: 83.89.xxx.xxx

2021-03-12 05:09:32Z

NEM ID 

Josephine Lexner Akinal

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-652005966641

IP: 218.250.xxx.xxx

2021-03-12 08:51:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2TL YV-JXE53-10BSP-LOE0F-XKE6I-7B2EE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>