

Swiss Properties Invest A/S

Schleppereggsgade 8, kl., 2200 København N

CVR-nr. 42 74 11 16

Company reg. no. 42 74 11 16

Årsrapport

Annual report

1. januar - 31. december 2022

1 January - 31 December 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2023.
The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 28 April 2023.

Dirigent
Chairman of the meeting

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <u>Page</u>
Påtegninger	
Reports	
Ledelsespåtegning <i>Management's statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	3
Ledelsesberetning	
Management's review	
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	10
Hovedtal og nøgletal for koncernen <i>Consolidated financial highlights</i>	11
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	13
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Consolidated financial statements and financial statements 1 January - 31 December 2022	
Resultatopgørelse <i>Income statement</i>	14
Balance <i>Balance sheet</i>	15
Egenkapitalopgørelse for koncernen <i>Consolidated statement of changes in equity</i>	19
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet <i>Statement of changes in equity of the parent</i>	20
Pengestrømsopgørelse <i>Statement of cash flows</i>	21
Noter <i>Notes</i>	23
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	28

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 statement

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Swiss Properties Invest A/S.

Today, the Board of Directors and the Managing Director have approved the annual report of Swiss Properties Invest A/S for the financial year 1 January - 31 December 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

We consider the chosen accounting policy to be appropriate, and in our opinion, the consolidated financial statements and the parent company financial statements give a true and fair view of the financial position of the Group and the Parent Company at 31 December 2022, and of the results of the Group and the Company's operations as well as the consolidated cash flows for the financial year 1 January – 31 December 2022.

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

Further, in our opinion, the Management's review gives a true and fair review of the matters discussed in the Management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the annual report be approved at the Annual General Meeting.

København N, den 5. april 2023
København N, 5 April 2023

Direktion
Managing Director

Kirsten Sillehoved
Adm. direktør
CEO

Ledelsespåtegning ***Management's statement***

Bestyrelse ***Board of directors***

Thorbjørn Graarud
Formand
Chairman

Christian Bertel Seidelin

Kirsten Sillehoved

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Til aktionærerne i Swiss Properties Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Swiss Properties Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

To the Shareholders of Swiss Properties Invest A/S

Opinion

We have audited the consolidated financial statements and the parent company financial statements of Swiss Properties Invest A/S for the financial year 1 January to 31 December 2022, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes and a summary of significant accounting policies for both the Group the Parent Company, as well as consolidated statement of cash flows. The consolidated financial statements and the parent company financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the consolidated financial statements and the parent company financial statements give a true and fair view of the financial position of the Group and the Parent Company at 31 December 2022, and of the results of the Group and the Company's operations as well as the consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2022 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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 Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements" section of our report. We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Management's Responsibilities for the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

In preparing the consolidated financial statements and the parent company financial statements, Management is responsible for assessing the Group's and the Parent 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 consolidated financial statements and the parent company financial statements unless Management either intends to liquidate the Group or the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements and the parent company 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 consolidated financial statements and parent company financial statements.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om den 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 tilside-sættelse 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 koncernens og 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 consolidated financial statements and the parent company financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's and 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og 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 use of the going concern basis of accounting in preparing the consolidated financial statements and the parent company 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 Group's and 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 consolidated financial statements and the parent company 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 Group and the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the consolidated financial statements and the parent company financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements and the parent company financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Our opinion on the consolidated financial statements and the parent company financial statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

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

In connection with our audit of the consolidated financial statements and the parent company financial statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the consolidated financial statements and the parent company financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hjørring, den 5. april 2023

Hjørring, 5 April 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Company reg. no. 32 89 54 68

Torben Pedersen

Statsautoriseret revisor

State Authorized Public Accountant

mne32739

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

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

Selskabsoplysninger Company information

Selskabet <i>The company</i>	Swiss Properties Invest A/S Schleppereggsgade 8, kl. 2200 København N
	CVR-nr.: 42 74 11 16 <i>Company reg. no.</i>
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december <i>Financial year: 1 January - 31 December</i>
	2. regnskabsår <i>2nd financial year</i>
Bestyrelse <i>Board of directors</i>	Thorbjørn Graarud, Formand, <i>Chairman</i> Christian Bertel Seidelin Kirsten Sillehoved
Direktion <i>Managing Director</i>	Kirsten Sillehoved, Adm. direktør, <i>CEO</i>
Revision <i>Auditors</i>	Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse <i>Bankers</i>	Jyske Bank A/S
Dattervirksomhed <i>Subsidiary</i>	Swiss Properties Invest AG, Baar - Schweiz
Generalforsamling <i>General meeting</i>	Ordinær generalforsamling afholdes 28.04.2023 med offentliggørelse af årsrapporten den 05.04.2023 <i>Ordinary general meeting will be held on 28.04.2023 with publication of the annual report the 05.04.2023</i>

Hovedtal og nøgletal for koncernen

Consolidated financial highlights

DKK in thousands.

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:		
Income statement:		
Bruttofortjeneste		
<i>Gross profit</i>	336	-151
Resultat af primær drift		
<i>Profit from operating activities</i>	-271	-151
Finansielle poster, netto		
<i>Net financials</i>	-5.126	61
Årets resultat		
<i>Net profit or loss for the year</i>	-5.641	-91
Balance:		
Statement of financial position:		
Balancesum		
<i>Balance sheet total</i>	467.836	23.231
Egenkapital		
<i>Equity</i>	216.913	22.417
Pengestrømme:		
Cash flows:		
Driftsaktivitet		
<i>Operating activities</i>	-2.679	356
Investeringsaktivitet		
<i>Investing activities</i>	-377.265	-718
Finansieringsaktivitet		
<i>Financing activities</i>	445.106	22.500
Pengestrømme i alt		
<i>Total cash flows</i>	65.162	22.138
Medarbejdere:		
Employees:		
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere		
<i>Average number of full-time employees</i>	1	0
Nøgletal i %:		
Key figures in %:		
Likviditetsgrad		
<i>Acid test ratio</i>	42,1	2.766,0
Soliditetsgrad		
<i>Solvency ratio</i>	46,4	96,5

Hovedtal og nøgletal for koncernen

Consolidated financial highlights

<i>DKK in thousands.</i>	2022	2021
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapitalforrentning		
<i>Return on equity</i>	-4,7	-0,8

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

Calculations of key figures and ratios do, in all material respects, follow the recommendations of the Danish Association of Finance Analysts, only in a few respects deviating from the recommendations.

Hoved- og nøgletallene for 2021 omfatter kun perioden 8/10 - 31/12 2021

The financial highlights for 2021 solely comprise the period /10 - 31/12 2021

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

The key figures and ratios shown in the statement of financial highlights have been calculated as follows:

Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
Acid test ratio	$\frac{\text{Current assets} \times 100}{\text{Short term liabilities other than provisions}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Solvency ratio	$\frac{\text{Equity, closing balance} \times 100}{\text{Total assets, closing balance}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Return on equity	$\frac{\text{Net profit or loss for the year} \times 100}{\text{Average equity}}$

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens og Swiss Properties Invest A/S's aktivitet har bestået af investering i fast ejendom med erhvervsmæssig udlejning af lokale for øje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste for moderselskabet udgør 193.851 mod -88.522 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -194.690 mod -20.581 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende, men som forventet.

Årets bruttofortjeneste for koncernen udgør 335.702 mod -150.525 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -5.640.598 mod -90.634 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende, men som forventet på grund af opstarts og købsomkostninger ved køb af ejendomme.

Koncernen har i regnskabsåret investeret i fast ejendom. Den realiserede huslejeindtægt udgør i alt 5.715 t.DKK og kan specificeres således (beløb i t.DKK):

Grabenstrasse 8, Zurich: 2.944

Murgstrasse 21, Thurgau: 1.513

Industriestrasse 17+17A, Luzern: 842

Pilausstrasse 3, Luzern: 418

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Ledelsen har ikke konstateret begivenheder efter regnskabsårets udløb, der kan have væsentlig indvirkning på selskabets resultat eller finansielle stilling.

Description of key activities of the company

The activities of the group and of Swiss Properties Invest A/S are investments in real estate with the purpose of commercial lease.

Development in activities and financial matters

The gross profit for the parent compagny for the year totals DKK 193.851 against DKK -88.522 last year. Income or loss from ordinary activities after tax totals DKK -194.690 against DKK -20.581 last year. Management considers the net profit or loss for the year unsatisfactory, but as expected.

The gross profit for the group for the year totals DKK 335.702 against DKK -150.525 last year. Income or loss from ordinary activities after tax totals DKK -5.640.598 against DKK -90.634 last year. Management considers the net profit or loss for the year unsatisfactory, but as expected due to start-up and purchase costs for the purchase of properties.

During the financial year, the group invested in real estate. The realised rental income totals 5.715 t.DKK and can be specified as follows:

Grabenstrasse 8, Zurich: 2.944

Murgstrasse 21, Thurgau: 1.513

Industriestrasse 17+17A, Luzern: 842

Pilausstrasse 3, Luzern: 418

Events occurring after the end of the financial year

Management has not identified any events after the end of the financial year that could have a material impact on the company's profit or financial position.

Resultatopgørelse Income statement

All amounts in DKK.

Note	Koncern Group		Moderselskab Parent	
	1/1 - 31/12 2022	8/10 - 31/12 2021	1/1 - 31/12 2022	8/10 - 31/12 2021
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>	335.702	-150.525	193.851	-88.522
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment property</i>	126.240	0	0	0
1 Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>	-732.879	0	0	0
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	0	68.150	0	68.150
Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	-5.126.367	-7.545	-443.475	-209
Resultat før skat <i>Pre-tax net profit or loss</i>	-5.397.304	-89.920	-249.624	-20.581
Skat af årets resultat <i>Tax on net profit or loss for the year</i>	-243.294	-714	54.934	0
Årets resultat <i>Net profit or loss for the year</i>	-5.640.598	-90.634	-194.690	-20.581
Forslag til resultatdisponering: <i>Proposed distribution of net profit:</i>				
Disponeret fra overført resultat <i>Allocated from retained earnings</i>			-194.690	-20.581
Disponeret i alt <i>Total allocations and transfers</i>			-194.690	-20.581

Balance 31. december
Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Note	Koncern Group		Moderselskab Parent	
	2022	2021	2022	2021
	Aktiver			
	Assets			
	Anlægsaktiver			
	Non-current assets			
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver			
	<i>Property, plant and equipment in progress and prepayments for property, plant and equipment</i>			
	0	717.600	0	0
2	Investeringsejendomme			
	<i>Investment property</i>			
	378.108.514	0	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt			
	<i>Total property, plant, and equipment</i>			
	378.108.514	717.600	0	0
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
	<i>Investments in group enterprises</i>			
	0	0	219.059.862	709.582
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			
	<i>Receivables from group enterprises</i>			
	0	0	0	20.810.400
	Finansielle anlægsaktiver i alt			
	<i>Total investments</i>			
	0	0	219.059.862	21.519.982
	Anlægsaktiver i alt			
	Total non-current assets			
	378.108.514	717.600	219.059.862	21.519.982
	Omsætningsaktiver			
	Current assets			

Balance 31. december
Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Note	Koncern Group		Moderselskab Parent	
	2022	2021	2022	2021
Aktiver Assets				
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	0	0	1.050.000	0
Udskudte skatteaktiver <i>Deferred tax assets</i>	54.934	0	54.934	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	1.426.836	0	329.600	0
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	944.615	375.000	346.295	375.000
Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>	<u>2.426.385</u>	<u>375.000</u>	<u>1.780.829</u>	<u>375.000</u>
Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>	<u>87.300.792</u>	<u>22.138.381</u>	<u>3.710.264</u>	<u>649.437</u>
Omsætningsaktiver i alt Total current assets	<u>89.727.177</u>	<u>22.513.381</u>	<u>5.491.093</u>	<u>1.024.437</u>
Aktiver i alt Total assets	<u>467.835.691</u>	<u>23.230.981</u>	<u>224.550.955</u>	<u>22.544.419</u>

Balance 31. december
Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Note	Koncern Group		Moderselskab Parent		
	2022	2021	2022	2021	
Passiver					
Equity and liabilities					
Egenkapital					
Equity					
3	Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	222.500.000	22.500.000	222.500.000	22.500.000
	Reserve for valutakursomregning <i>Reserve for foreign currency translation</i>	-156.225	7.688	0	0
	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-5.430.425	-90.634	85.537	-20.581
	Egenkapital i alt Total equity	216.913.350	22.417.054	222.585.537	22.479.419
Gældsforpligtelser					
Liabilities other than provisions					
	Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	37.760.000	0	0	0
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total long term liabilities other than provisions</i>	37.760.000	0	0	0

Balance 31. december
Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Note	Koncern Group		Moderselskab Parent		
	2022	2021	2022	2021	
	Passiver				
	Equity and liabilities				
4	Kortfristet del af langfristet gæld <i>Current portion of long term liabilities</i>	207.045.632	0	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	2.013.698	65.001	1.965.418	65.000
	Selskabsskat <i>Income tax payable</i>	264.320	718	0	0
	Anden gæld <i>Other payables</i>	518.377	748.208	0	0
	Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>	3.320.314	0	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total short term liabilities other than provisions</i>	213.162.341	813.927	1.965.418	65.000
	Gældsforpligtelser i alt Total liabilities other than provisions	250.922.341	813.927	1.965.418	65.000
	Passiver i alt Total equity and liabilities	467.835.691	23.230.981	224.550.955	22.544.419
5	Oplysninger om dagsværdi <i>Disclosures on fair value</i>				
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and security</i>				

Egenkapitaloppgørelse for koncernen

Consolidated statement of changes in equity

All amounts in DKK.

	Virksom- hedskapital	Overkurs ved emission	Reserve for valutakurs- omregning	Overført re- sultat	I alt
	<i>Contributed capital</i>	<i>Share premium</i>	<i>Reserve for foreign currency translation</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
Egenkapital 8. oktober 2021					
<i>Equity 8 October 2021</i>	1.000.000	0	7.688	0	1.007.688
Kontant kapitaludvidelse					
<i>Cash capital increase</i>	21.500.000	0	0	0	21.500.000
Årets overførte overskud eller underskud					
<i>Retained earnings for the year</i>	0	0	0	-90.634	-90.634
Egenkapital 1. januar 2022					
<i>Equity 1 January 2022</i>	22.500.000	0	7.688	-90.634	22.417.054
Kontant kapitaludvidelse					
<i>Cash capital increase</i>	200.000.000	15.000.000	0	0	215.000.000
Årets overførte overskud eller underskud					
<i>Retained earnings for the year</i>	0	0	0	-5.640.599	-5.640.599
Overført til overført resultat					
<i>Transferred to retained earnings</i>	0	-15.000.000	0	15.000.000	0
Valutakursreguleringer					
<i>Foreign currency translation adjustments</i>	0	0	-163.913	0	-163.913
Omkostninger IPO					
<i>IPO costs</i>	0	0	0	-14.699.192	-14.699.192
	222.500.000	0	-156.225	-5.430.425	216.913.350

Egenkapitaloppgørelse for moderselskabet Statement of changes in equity of the parent

All amounts in DKK.

	Virksom- hedskapital <i>Contributed capital</i>	Overkurs ved emission <i>Share premium</i>	Overført re- sultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 8. oktober 2021 <i>Equity 8 October 2021</i>	1.000.000	0	0	1.000.000
Kontant kapitaludvidelse <i>Cash capital increase</i>	21.500.000	0	0	21.500.000
Årets overførte overskud eller underskud <i>Retained earnings for the year</i>	0	0	-20.581	-20.581
Egenkapital 1. januar 2022 <i>Equity 1 January 2022</i>	22.500.000	0	-20.581	22.479.419
Kontant kapitaludvidelse <i>Cash capital increase</i>	200.000.000	15.000.000	0	215.000.000
Årets overførte overskud eller underskud <i>Retained earnings for the year</i>	0	0	-194.690	-194.690
Overført til overført resultat <i>Transferred to retained earnings</i>	0	-15.000.000	15.000.000	0
Omkostninger IPO <i>IPO costs</i>	0	0	-14.699.192	-14.699.192
	222.500.000	0	85.537	222.585.537

Pengestrømsopgørelse Statement of cash flows

All amounts in DKK.

Note	Koncern Group	
	1/1 - 31/12 2022	8/10 - 31/12 2021
Årets resultat <i>Net profit or loss for the year</i>	-5.640.598	-90.634
7 Reguleringer <i>Adjustments</i>	5.079.508	-52.198
8 Ændring i driftskapital <i>Change in working capital</i>	<u>3.042.729</u>	<u>438.208</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster <i>Cash flows from operating activities before net financials</i>	2.481.639	295.376
Renteindbetalinger og lignende <i>Interest received, etc.</i>	0	68.150
Renteudbetalinger og lignende <i>Interest paid, etc.</i>	-5.126.368	-7.545
Betalt selskabsskat <i>Income tax paid</i>	<u>-34.626</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet <i>Cash flows from operating activities</i>	<u>-2.679.355</u>	<u>355.981</u>
Køb af materielle anlægsaktiver <i>Purchase of property, plant, and equipment</i>	<u>-377.264.674</u>	<u>-717.600</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet <i>Cash flows from investment activities</i>	<u>-377.264.674</u>	<u>-717.600</u>
Optagelse af langfristet gæld <i>Long-term payables incurred</i>	37.760.000	0
Kontant kapitalforhøjelse <i>Cash capital increase</i>	215.000.000	22.500.000
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter <i>Changes in short-term bank loans</i>	207.045.632	0
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet <i>Other cash flows from financing activities</i>	<u>-14.699.192</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet <i>Cash flows from investment activities</i>	<u>445.106.440</u>	<u>22.500.000</u>
Ændring i likvider <i>Change in cash and cash equivalents</i>	65.162.411	22.138.381

Pengestrømsopgørelse Statement of cash flows

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	Koncern Group	
	1/1 - 31/12 2022	8/10 - 31/12 2021
Likvider 1. januar 2022 <i>Cash and cash equivalents at 1 January 2022</i>	22.138.381	0
Likvider 31. december 2022 <i>Cash and cash equivalents at 31 December 2022</i>	87.300.792	22.138.381
Likvider <i>Cash and cash equivalents</i>		
Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>	87.300.792	22.138.381
Likvider 31. december 2022 <i>Cash and cash equivalents at 31 December 2022</i>	87.300.792	22.138.381

Noter Notes

All amounts in DKK.

	Koncern Group		Moderselskab Parent	
	1/1 - 31/12 2022	8/10 - 31/12 2021	1/1 - 31/12 2022	8/10 - 31/12 2021
1. Personaleomkostninger Staff costs				
Lønninger og gager <i>Salaries and wages</i>	645.872	0	0	0
Pensioner <i>Pension costs</i>	12.210	0	0	0
Andre omkostninger til social sikring <i>Other costs for social security</i>	74.797	0	0	0
	732.879	0	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere <i>Average number of employees</i>	1	0	0	0
2. Investeringsejendomme Investment property				

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.

Noter Notes

All amounts in DKK.

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Investment property (continued)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

The required rate of return has been determined on the basis of market statistics and management's knowledge of the property market in general. When determining the required rate of return, parameters such as type (residence, office, shop, etc.), location, age, state of maintenance, duration of rental agreements, and tenant credit quality, etc., are considered.

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	
<i>Weighted average rate of return</i>	3,96%
Højeste afkastprocent	
<i>Highest rate of return</i>	4,04%
Laveste afkastprocent	
<i>Lowest rate of return</i>	3,83%

Følsomhedsanalyse:

Sensitivity analysis:

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

Changes in the rates of return have a material effect on the measurement of investment properties. An increase in the rate of return could mean a decrease in market value. The market development may result in changed requirements to the return on real property.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 76.198 t.kr.

An increase of the required rate of return by 1 percentage point would mean a reduction of the value of the investment properties of t.DKK 76.198.

Noter Notes

All amounts in DKK.

3. Virksomhedskapital Contributed capital

Nøgletal vedrørende egenkapital

Earnings per share 01.01.22 - 30.06.22: 0,57 DKK

Earnings per share 01.01.22 - 31.12.22: -2,54 DKK

Antal udestående aktier pr 30.06.22: 225.000

Number of outstanding shares at 30.06.2022

Antal udetsående aktier pr 31.12.22: 2.225.000

Number of outstanding shares at 31.12.22

Gennemsnitligt (vejete gennemsnit) antal af udestående aktier pr 30.06.22: 225.000

Average (weighted) number of outstanding shares at 30.06.22

Gennemsnitligt (vejete gennemsnit) antal udestående aktier pr 31.12.22: 1.161.986

Average (weighted) number of outstanding shares at 31.12.22

4. Gældsforpligtelser Long term liabilities other than provisions

	Gæld i alt 31/12 2022 <i>Total payables 31 Dec 2022</i>	Kortfristet del af lang- fristet gæld <i>Current portion of long term payables</i>	Langfristet gæld 31/12 2022 <i>Long term payables 31 Dec 2022</i>	Restgæld efter 5 år <i>Outstanding payables after 5 years</i>
Koncern Group				
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	244.805.632	207.045.632	37.760.000	37.760.000
	244.805.632	207.045.632	37.760.000	37.760.000

Noter Notes

All amounts in DKK.

5. Oplysninger om dagsværdi Disclosures on fair value

Koncern
Group

	Investerings- ejendomme Investment property
Dagsværdi 31. december 2022 <i>Fair value at 31 December 2022</i>	<u>378.108.514</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen <i>Change in fair value of the year recognised in the statement of financial activity</i>	<u>126.240</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Charges and security

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 244.806 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 378.109 t.kr.

As collateral for mortgage loans, t.DKK 244.806, security has been granted on land and buildings representing a carrying amount of t.DKK 378.109 at 31 December 2022.

Noter Notes

All amounts in DKK.

	Koncern Group	
	1/1 - 31/12 2022	8/10 - 31/12 2021
7. Reguleringer Adjustments		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation, and impairment</i>	-126.240	0
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	0	-68.150
Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	5.126.367	7.545
Skat af årets resultat <i>Tax on net profit or loss for the year</i>	243.294	714
Øvrige reguleringer <i>Other adjustments</i>	-163.913	7.693
	5.079.508	-52.198
8. Ændring i driftskapital Change in working capital		
Ændring i tilgodehavender <i>Change in receivables</i>	-1.996.451	-375.000
Ændring i leverandørgæld og anden gæld <i>Change in trade payables and other payables</i>	5.039.180	813.208
	3.042.729	438.208

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Swiss Properties Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Omregning af 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 i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

The annual report for Swiss Properties Invest A/S 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.

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

Foreign currency translation

Transactions in foreign currency are translated by using the exchange rate prevailing at the date of the transaction. Differences in the rate of exchange arising between the rate at the date of transaction and the rate at the date of payment are recognised in the profit and loss account as an item under net financials. If currency positions are considered to hedge future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity in a fair value reserve.

Receivables, payables, and other foreign currency monetary items are translated using the closing rate. The difference between the closing rate and the rate at the time of the occurrence or initial recognition in the latest financial statements of the receivable or payable is recognised in the income statement under financial income and expenses.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Udenlandske tilknyttede virksomheder anses for at være selvstændige enheder. Resultatopgørelserne omregnes til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven i koncernregnskabet. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering i tilknyttede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og valutakurstab på lån og afledte finansielle instrumenter, som er indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder, direkte i egenkapitalen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Swiss Properties Invest A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori Swiss Properties Invest A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Group enterprises abroad are considered to be independent entities. The income statements are translated at an average exchange rate for the month, and the balance sheet items are translated at the closing rates. Currency translation differences, arising from the translation of the equity of group enterprises abroad at the beginning of the year to the closing rate and from the translation of income statements from average prices to the closing rate, are recognised directly in equity in the fair value reserve in the Consolidated Financial Statement. This also applies to differences arising from translation of income statements from average exchange rate to closing rate.

Translation adjustment of balances with group enterprises abroad that are considered part of the total investment in group enterprises are recognised directly in equity in the fair value reserve. Likewise, foreign exchange gains and losses on loans and derived financial instruments for currency hedging independent group enterprises abroad are recognised directly in equity.

The consolidated financial statements

The consolidated income statements comprise the parent company Swiss Properties Invest A/S and those group enterprises of which Swiss Properties Invest A/S directly or indirectly owns more than 50 % of the voting rights or in other ways exercise control.

Consolidation policies

The consolidated financial statements have been prepared as a summary of the parent company's and the group enterprises' financial statements by adding together uniform accounting records calculated in accordance with the group's accounting policies.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leve rede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Investments in group enterprises are eliminated by the proportionate share of the group enterprises' fair value of net assets and liabilities at the acquisition date.

In the consolidated financial statements, the accounting records of the group enterprises are recognised by 100%. The minority interests' share of the profit for the year and of the equity in the group enterprises, which are not 100% owned, is included in the group's profit and equity, but presented separately.

Income statement

Gross profit

Gross profit comprises the revenue and external costs.

The enterprise will be applying IAS 18 as its basis of interpretation for the recognition of revenue.

Revenue comprises the value of services provided during the year, including outlay for customers less VAT and price concessions directly associated with the sale.

Revenue is recognised in the income statement on the completion of sales. This is generally considered to be the case when:

- The service has been provided before the end of the financial year
- Payment has been received, or is anticipated with a reasonable degree of certainty.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

This ensures that recognition does not take place until the total income and costs and stage of completion at the reporting date can be reliably validated and it seems probable that the economic benefits, including payments, will flow to the enterprise.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, investeringsejendomme og lokaler.

Other external expenses comprise expenses incurred for administration, investment properties and premises.

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

Expenses concerning investment properties comprise operating expenses, repair and maintenance expenses, taxes, charges, and other expenses.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Staff costs

Staff costs include salaries and wages, including holiday allowances, pensions, and other social security costs, etc., for staff members.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Balancen

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 danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 realised and unrealised capital gains and losses relating to transactions in foreign currency etc.

Results from investments in group enterprises

Dividend from investments in group enterprises is recognised in the financial year in which the dividend is declared.

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.

Statement of financial position

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 form the basis for the fair value of the properties. Compared to the previous financial year, the method of measurement remains unchanged.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Omkostninger, der tilføjer 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 tilføjer 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".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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".

Investments

Investments in group enterprises

Investments in group enterprises are recognised and measured at cost. If the recoverable amount is lower than the cost price, it shall be written down for impairment to this lower value.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to nominal value.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Other reserves

Reserve for valutakursomregning

Reserve for valutakursomregning opstår ved omregning af regnskabsposter i udenlandsk valuta.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

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.

In order to meet expected losses, impairment takes place at the net realisable value. The company has chosen to use IAS 39 as a basis for interpretation when recognising impairment of financial assets, which means that impairments must be made to offset losses where an objective indication is deemed to have occurred that an account receivable or a portfolio of accounts receivable is impaired. If an objective indication shows that an individual account receivable has been impaired, an impairment takes place at individual level.

Prepayments

Prepayments recognised under assets comprise incurred costs concerning the following financial year.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash at bank and on hand.

Equity

Other reserves

Reserve for foreign currency translation

The reserve for foreign currency translation arises when translating accounting items in foreign currency.

The reserve is dissolved once the value adjustments have been applied or reversed.

The reserve is distributable.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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 netto-realisation sværdi.

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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

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

Financial liabilities other than provisions related to borrowings are recognised at the received proceeds less transaction costs incurred. In subsequent periods, the financial liabilities are recognised at amortised cost, corresponding to the capitalised value when using the effective interest rate. The difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement during the term of the loan.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Mortgage loans and bank loans are thus measured at amortised cost which, for cash loans, corresponds to the outstanding payables. For bond loans, the amortised cost corresponds to an outstanding payable calculated as the underlying cash value at the date of borrowing, adjusted by amortisation of the market value on the date of the borrowing effectuated over the repayment period.

Also, capitalised residual leasing liabilities associated with financial leasing contracts are recognised in the financial liabilities.

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

Other liabilities concerning payables to suppliers, group enterprises, and other payables are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

Deferred income

Payments received concerning future income are recognised under deferred income.

Statement of cash flows

The cash flow statement shows the cash flows for the year, divided in cash flows deriving from operating activities, investment activities and financing activities, respectively, the changes in the liabilities, and cash and cash equivalents at the beginning and the end of the year, respectively.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. ÅRL § 86, stk. 4.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under "Renteindtægter og udbytter, modtaget".

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Cash flows from operating activities

Cash flows from operating activities are calculated as the group's share of the profit adjusted for non-cash operating items, changes in the working capital, and corporate income tax paid. Dividend income from equity investments are recognised under "Interest income and dividend received".

Cash flows from investment activities

Cash flows from investment activities comprise payments in connection with the acquisition and sale of enterprises and activities as well as the acquisition and sale of intangible assets, property, plant, and equipment, and investments, respectively.

Cash flows from financing activities

Cash flows from financing activities include changes in the size or the composition of the group's share capital and costs attached to it, as well as raising loans, repayments of interest-bearing payables and payment of dividend to shareholders.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand and demand deposits and short-term financial instruments with a term of less than 3 months, which can easily be converted into cash and cash equivalents and are associated with an insignificant risk of value change.