

Arbel ApS

c/o SG Nordic ApS
Vesterbrogade 149, 1620 København V

CVR-nr./CVR no. 33 59 64 99

Årsrapport 2021

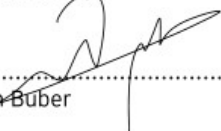
Annual report 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2022

Approved at the Company's annual general meeting on 17 March 2022

Dirigent:

Chair of the meeting:


.....
Chen Buber

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.

Indhold

Contents

Ledelsespåtegning	2
Statement by the Executive Board	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Independent auditor's report	
Ledelsesberetning	7
Management's review	
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Financial statements 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	8
Income statement	
Balance	9
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	12
Statement of changes in equity	
Noter	13
Notes to the financial statements	

Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Arbel ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. marts 2022

Copenhagen, 17 March 2022

Direktion:/Executive Board:

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of Arbel ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021.

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

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021.

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

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



Lars Henrik Kiær



Søren Lohfert Wagner

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i Arbel ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Arbel ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

To the shareholders of Arbel ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Arbel ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code.

Management's responsibilities for the financial statements

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsi-desættelse af intern kontrol.

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance as to whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the financial statements.

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er 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.

København, den 17. marts 2022

Copenhagen, 17 March 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant
mne24830

Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

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

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

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

Based on the work we have performed, we conclude that the 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 the Management's review.



Kaare Kristensen Lendorf
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant
mne33819

Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	Arbel ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	c/o SG Nordic ApS Vesterbrogade 149, 1620 København V
CVR-nr./CVR no.	33 59 64 99
Hjemstedskommune/Registered office	København/Copenhagen
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Direktion/Executive Board	Lars Henrik Kjær Søren Lohfert Wagner
Revision/Auditors	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Management commentary

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed gennem handel, industri og andre hermed forbundne former for virksomhed, herunder at investere i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 36.284.662 kr. mod et overskud på 18.748.092 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 115.734.854 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet øvrige begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet øvrige begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Business review

The Company's purpose is to operate through trade, industry and other related activities and to invest in property.

Financial review

The income statement for 2021 shows a profit of DKK 36,284,662 against a profit of DKK 18,748,092 last year, and the balance sheet at 31 December 2021 shows equity of DKK 115,734,854.

Events after the balance sheet date

No other events that would materially affect the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

No other events that would materially affect the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2021	2020
Note			
	Huslejeindtægter	10.558.168	10.805.900
	Rent		
	Driftsomkostninger	-987.100	-618.563
	Operating expenses		
	Andre eksterne omkostninger	-643.114	-900.750
	Other external expenses		
	Bruttoresultat	8.927.954	9.286.587
	Gross profit		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	15.931.803	11.100.431
	Fair value adjustments of investment property		
	Resultat før finansielle poster	24.859.757	20.387.018
	Profit before net financials		
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15.898.749	5.536.729
	Income from investments in group entities		
3	Finansielle indtægter	4.695.989	1.164.222
	Financial income		
4	Finansielle omkostninger	-4.132.041	-5.245.856
	Financial expenses		
	Resultat før skat	41.322.454	21.842.113
	Profit before tax		
5	Skat af årets resultat	-5.037.792	-3.094.021
	Tax for the year		
	Årets resultat	36.284.662	18.748.092
	Profit for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	15.898.749	5.536.729
	Net revaluation reserve according to the equity method		
	Overført resultat	20.385.913	13.211.363
	Retained earnings		
		36.284.662	18.748.092

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2021	2020
Note			
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
7	Investeringsejendomme	181.982.636	165.653.683
	Investment property		
		<u>181.982.636</u>	<u>165.653.683</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Investments		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	45.905.902	30.007.153
	Investments in group entities, net asset value		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.443.333	13.443.333
	Receivables from group entities		
		<u>59.349.235</u>	<u>43.450.486</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>241.331.871</u>	<u>209.104.169</u>
	Total fixed assets		
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.358	234.866
	Trade receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	22.161.517	13.415.073
	Receivables from group entities		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	242.941	438.329
	Joint taxation contribution receivable		
	Andre tilgodehavender	140.264	0
	Other receivables		
		<u>22.547.080</u>	<u>14.088.268</u>
	Likvide beholdninger	<u>376.707</u>	<u>850.984</u>
	Cash		
	Omsætningsaktiver i alt	<u>22.923.787</u>	<u>14.939.252</u>
	Total non-fixed assets		
	AKTIVER I ALT	<u>264.255.658</u>	<u>224.043.421</u>
	TOTAL ASSETS		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2021	2020
Note			
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
9	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Share capital		
	Overkurs ved emission	23.100.000	23.100.000
	Share premium account		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	30.867.741	14.968.992
	Net revaluation reserve according to the equity method		
	Overført resultat	59.767.113	39.384.324
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	115.734.854	79.453.316
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
	Udsendt skat	13.533.106	8.690.702
	Deferred tax		
	Hensatte forpligtelser i alt	13.533.106	8.690.702
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	78.324.999	81.855.397
	Mortgage debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	23.634.927	38.441.206
	Payables to group entities		
	Deposita	2.539.062	2.525.719
	Deposits		
		104.498.988	122.822.322
	transport	104.498.988	122.822.322
	to be carried forward		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note	DKK	2021	2020
Note			
	transport brought forward	104.498.988	122.822.322
	Kortfristede gældsforpligtelser Current liabilities other than provisions		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Current portion of long-term liabilities	19.379.822	3.938.367
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	508.183	4.449
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	6.202.572	718.124
	Anden gæld Other payables	4.398.133	8.416.141
		<u>30.488.710</u>	<u>13.077.081</u>
	Gældsforpligtelser i alt Total liabilities other than provisions	<u>134.987.698</u>	<u>135.899.403</u>
	PASSIVER I ALT TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	<u>264.255.658</u>	<u>224.043.421</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 2 Personaleomkostninger
Staff costs
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 13 Sikkerhedsstillelser
Collateral
- 14 Nærtstående parter
Related parties

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK

Egenkapital 1. januar 2021

Equity at 1 January 2021

Overført via resultatdisponering

Transfer through appropriation of profit

Andre værdireguleringer af egenkapital

Other value adjustments of equity

Egenkapital 31. december 2021

Equity at 31 December 2021

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Arbel ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Arbel ApS og dets tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for SG Nordic ApS.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter præsenteres som anden gæld i balancen.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 17.

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Omkostninger forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter indregnes lineært over leasingperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis.

Leasingperioden udgøres af uopsigelsesperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

The annual report of Arbel ApS for 2021 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

In accordance with section 112(1) of the Danish Financial Statements Act, the Company has not prepared consolidated financial statements. The financial statements for Arbel ApS and its group entities are part of the consolidated financial statements for SG Nordic ApS.

The accounting policies applied by the Company are consistent with those of last year.

Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK).

Derivative financial instruments

On initial recognition, derivative financial instruments are recognised at cost in the balance sheet and are subsequently measured at fair value. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are presented as other payables in the balance sheet.

Income statement

Rent

The Company has chosen IAS 17 as interpretation for revenue recognition.

Rental income from operating leases is recognised on a straight-line basis over the term of the lease, except for contingent rental income, which is recognised as earned.

Incentives for lessees to enter into lease agreements are spread evenly over the lease term, even if the payments are not made on such a basis.

The lease term is the non-cancellable period of the lease together with any further term for which the lessee has the option to continue the lease, where, at the inception of the lease, Management is reasonably certain that the lessee will exercise that option.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Serviceindtægter og udgifter, som kan genindvindes fra lejere:

- Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes.

- Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser koncernen for at agere som principal og netto, når ledelsen anser koncernen som agent.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder.

Amounts received from tenants to terminate leases or to compensate for dilapidations are recognised in the income statement when received.

Service income and expenses recoverable from lessee:

- Income arising from expenses recharged to lessee is recognised in the period in which the expenses can be contractually recovered.

- Service income and other such receipts are included gross of the related costs in revenue, when Management considers that the Group acts as principal and net when Management considers that the Group acts as agent.

Other external expenses

Other external expenses include expenses related to administration.

Profit from investments in subsidiaries

A proportionate share of the underlying entities' profit/loss after tax is recognised in the income statement according to the equity method. Shares of profit/loss after tax in subsidiaries are presented as separate line items in the income statement. Full elimination of intra-group gains/losses is made for equity investments in subsidiaries.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts that relate to the financial reporting period. The items comprise interest income and expenses, e.g. from group entities.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

The entity is jointly taxed with other group entities. The total Danish income tax charge is allocated between profit/loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettoindtægten - beregnet som mulige lejeindtægter inklusive tomgang fratrasket driftsomkostninger - kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital, med tillæg af koncerngoodwill og koncerninterne tab og fradrag af koncerninterne avancer og eventuel negativ goodwill.

Balance sheet

Property, plant and equipment

Investment properties are measured at fair value. Value adjustments are recognised in the income statement.

The fair value is prepared by the Management. The property is measured by reference to a yield-based market value. The net income - calculated as possible rental income including loss on non-occupation less operating expenses - is capitalised using a fixed market-based yield requirement.

Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries are measured, under the equity method, at the parent's proportionate share of such entities' equity plus goodwill on consolidation and intra-group losses and less intra-group gains and negative goodwill if any.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Kapitalandele i virksomheder med negativ indre værdi måles til kr. 0. Virksomhedens forholdsmæssige andel af en eventuel negativ egenkapital modregnes i tilgodehavender hos kapitalandelen i det omfang det er uerholdeligt. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Nyerhvervede og solgte kapitalandele indregnes i årsregnskabet henholdsvis fra anskaffelsestidspunktet eller frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden som beskrevet under virksomhedsovertagelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der 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.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserven omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Investments in entities whose net asset value is negative are measured at DKK 0. The entity's proportionate share of a deficit on equity, if any, is set off against receivables from the investment in so far as the deficit is irrecoverable. Amounts in excess thereof are recognised under 'Provisions' in so far as the parent has a legal or constructive obligation to cover the deficit.

Newly acquired and sold investments are recognised in the financial statements from the time of acquisition or until the time of sale respectively.

The purchase method of accounting is applied to corporate takeovers as described under 'Business combinations'

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for impairment of financial receivables.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Equity

Reserve for net revaluation according to the equity method

The reserve comprises net revaluations of investments in subsidiaries and associates compared to the cost price.

Proposed dividends

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "Equity".

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

Other payables

Other payables are measured at net realisable value.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

2 Personaleomkostninger

Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

DKK	2021	2020
3 Finansielle indtægter		
Financial income		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.220.102	1.164.222
Interest receivable, group entities		
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	3.475.887	0
Fair value adjustments of financial instruments		
	<u>4.695.989</u>	<u>1.164.222</u>
4 Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.258.106	2.274.076
Interest expenses, group entities		
Dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter	0	1.068.161
Fair value adjustments of derivatives		
Andre finansielle omkostninger	1.873.935	1.903.619
Other financial expenses		
	<u>4.132.041</u>	<u>5.245.856</u>
5 Skat af årets resultat		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	195.388	-438.329
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	4.842.404	3.532.350
Deferred tax adjustments in the year		
	<u>5.037.792</u>	<u>3.094.021</u>

6 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

DKK	Investerings- ejendomme Investment property
Kostpris 1. januar 2021	138.059.136
Cost at 1 January 2021	
Tilgang i årets løb	397.150
Additions in the year	
Kostpris 31. december 2021	<u>138.456.286</u>
Cost at 31 December 2021	
Opskrivninger 1. januar 2021	27.594.547
Revaluations at 1 January 2021	
Årets opskrivning	15.931.803
Revaluations in the year	
Opskrivninger 31. december 2021	<u>43.526.350</u>
Revaluations at 31 December 2021	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>181.982.636</u>
Carrying amount at 31 December 2021	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

7 Investerings ejendomme

Investment property

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investerings ejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt for opgørelse af dagsværdien er:

Afkastkrav: 6 %
Inflationsrate: 2 %
Administration: 2 % af leje
Ekstern vedligeholdelse: 25 kr. pr. m²

Fair value estimation

The fair value of investment properties are estimated for every single property on the basis of the budget for the coming year, adjusted for fluctuations of a one-off nature. This adjusted budget reflects 'normalised' results of operations and is used in combination with a relevant yield requirement to estimate the fair value based on a yield-based model.

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumptions are:

Yield: 6 %
Inflation rate: 2 %
Administration: 2 % of rent
External maintenance: DKK 25 per sqm

8 Finansielle anlægsaktiver

Investments

DKK

Kostpris 1. januar 2021

Cost at 1 January 2021

Kostpris 31. december 2021

Cost at 31 December 2021

Værdireguleringer 1. januar 2021

Value adjustments at 1 January 2021

Andel af årets resultat / Opskriv/Nedskriv

Share of the profit/loss for the year

Værdireguleringer 31. december 2021

Value adjustments at 31 December 2021

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021

Carrying amount at 31 December 2021

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

8 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Investments (continued)

Navn Name	Retsform Legal form	Hjemsted Domicile	Ejerandel Interest	Egenkapital Equity DKK	Resultat Profit/loss DKK
Tilknyttede virksomheder Subsidiaries					
Yarden A/S	A/S	København/Co penhagen	100,00 %	45.905.902	15.898.749
DKK				2021	2020

9 Selskabskapital

Share capital

Selskabskapitalen er fordelt således:

Analysis of the share capital:

Anparter, 2.000.000 stk. a nom. 1,00 kr.
 2,000,000 shares of DKK 1,00 nominal value each

2.000.000 2.000.000

2.000.000 2.000.000

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 2.000.000 kr. de seneste 5 år.

The Company's share capital has remained DKK 2,000,000 over the past 5 years.

10 Langfristede gældsforpligtelser

Non-current liabilities other than provisions

	Gæld i alt 31/12 2021 Total debt at 31/12 2021	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
DKK				
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	81.644.174	3.319.175	78.324.999	58.467.240
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	39.695.574	16.060.647	23.634.927	28.301.078
Deposita Deposits	2.539.062	0	2.539.062	0
	123.878.810	19.379.822	104.498.988	86.768.318

Amortiserede låneomkostninger indregnet i gæld til realkreditinstitutter udgør 398.117 kr.

Amortised borrowing costs recognised in mortgage debt represent DKK 398.117.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

11 Afledte finansielle instrumenter

Derivative financial instruments

Renteswap

Virksomheden har indgået renteswaps med Jyske Bank.

Renteswap aftalerne er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgælden med en nominel værdi på 82 mio. kr.

Aftalernes nominelle værdi pålyder 85,5 mio. kr. med udløb mellem september 2027 og juni 2031.

Der er foretaget swap af den variable rente CIBOR 3m med fast rente mellem 0,997 % - 1,07 %.

Dagsværdien beregnes af Jyske Bank efter aftalens diskonterede cash-flow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2021.

Dagsværdien af renteswappen beløber sig til 3,9 mio. kr. pr. 31. december 2021. Dagsværdien af renteswappen er indregnet som anden gæld.

Interest rate swap

The Company has entered into interest swap agreements with Jyske Bank

The interest swap agreements have been entered for the purpose of hedging the interest rate risk associated with the mortgage debt of DKK 82 million nominal value.

The nominal amount of the agreements is DKK 85.5 million and the termination dates are set between September 2027 and June 2031.

The floating rate CIBOR 3m has been swapped to fixed rates between 0.997 % - 1.07 % p.a.

The fair value has been calculated by Jyske Bank based on the agreement's discounted cash flow using the market interest at 31 December 2021.

The fair value of the interest swap agreements amounts to DKK 3,9 million at 31 December 2021. The fair value of the interest swap agreements have been recognised as other payables.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Contractual obligations and contingencies, etc.

Andre eventualforpligtelser

Other contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet SG Nordic ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

The Company is jointly taxed with its parent, SG Nordic ApS, which acts as management company, and together with other jointly taxed group entities has joint and several liability for the payment of income taxes for the income year 2013 onwards as well as for withholding taxes on interest, royalties and dividends falling due for payment on or after 1 July 2012.

Selskabet har ingen øvrige eventualforpligtelser eller andre økonomiske forpligtelser pr. 31. december 2021.

The Company had no other contingent liabilities or other financial obligations at 31 December 2021.

13 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Til sikkerhed for prioritetsgæld 82.007.146,72 kr. er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

the following assets have been provided as security for the Company's mortgage debt of DKK 82.007.146,72:

Grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi 181,982,636 kr.

Land and buildings, carrying amount of DKK 181,982,636.

14 Nærtstående parter

Related parties

Arbel ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Arbel ApS' related parties comprise the following:

Bestemmende indflydelse

Parties exercising control

Nærtstående part Related party	Bopæl/Hjemsted Domicile	Grundlag for bestemmende indflydelse Basis for control
Modervirksomhed SG Nordic ApS Parent SG Nordic ApS	København Copenhagen	Kapitalbesiddelse Participating interest

Oplysning om koncernregnskaber

Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed Parent	Hjemsted Domicile	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
SG Nordic ApS	København	Koncernregnskabet kan rekvireres hos moderselskabet SG Nordic ApS
SG Nordic ApS	Copenhagen	The consolidated financial statements may be obtained from the parent, SG Nordic ApS