

**WPC DF Denmark ApS**  
**Holbergsgade 14**  
**1057 København**

**CVR-nummer 25622014**

**Årsrapport 2019**  
**Annual report 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 30. juni 2020

*The annual report was presented and adopted at the company's annual general meeting*

30th of June 2020

---

Ole Meier Sørensen

Dirigent

Chair

Årsrapporten er aflagt på dansk og engelsk. I tvivlstilfælde er den danske tekst gældende.

*The annual report are presented in both Danish and English. In case of discrepancy, the Danish text is applicable.*

## Indholdsfortegnelse

---

### *Table of contents*

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
Company information	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Statement by management on the annual report	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Independent auditor's report	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>8</b>
Management's review	8
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	10
Income statement	10
Aktiver	11
Assets	11
Passiver	12
Liabilities and equity	12
Noter	15
Notes	15
Anvendt regnskabspraksis	20
Accounting policies	20

## Selskabsoplysninger

---

### *Company information*

#### **Selskab (Company)**

WPC DF Denmark ApS  
Holbergsgade 14  
1057 København

CVR-nummer: (CVR no.) 25622014  
Regnskabsperiode: (Reporting period) 1. januar 2019 - 31. december 2019

#### **Direktion (Executive Board)**

Ole Meier Sørensen  
Gregory Mark Butchart  
Martin Vestergaard

#### **Tilknyttede virksomheder (Group enterprises)**

WPC Pan-European Holding Coöperatief U.A.  
Strawinskylaan 741, Tower C, 7 th. Floor, 107 XX  
Amsterdam

#### **Revisor (Auditor)**

KPMG P/S  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfærgevej 28  
2100 København

## Ledelsespåtegning

---

*Statement by management on the annual report*

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for WPC DF Denmark ApS. Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*The Executive Board today considered and approved the annual report of WPC DF Denmark ApS for the period 1 January – 31 December 2019. The annual report was prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

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

*In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position as at 31 December 2019, and of its financial performance for the financial year 1 January 2019 - 31 December 2019.*

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

*In our opinion, the management's review gives a true and fair view of the matters dealt with in the review.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*We recommend that the annual report be adopted by the annual general meeting.*

Copenhagen, 30. Juni 2020

**Direktionen:**

**Executive Board:**

Ole Meier Sørensen

Gregory Mark Butchart

Martin Vestergaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

*Independent auditor's report*

### Til kapitalejerne i WPC DF Denmark ApS

*To the Shareholders of WPC DF Denmark ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for WPC DF Denmark ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Opinion**

*We have audited the financial statements of WPC DF Denmark ApS for the financial year 1 January 2019 – 31 December 2019, which comprise income statement, balance sheet, notes and a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.*

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

#### **Grundlag for konklusion**

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

#### **Basis for Opinion**

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

#### **Ledelsens ansvar for 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

---

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### *Independent auditor's report*

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.

### **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.*

*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.*

### **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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med bevisenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### *Independent auditor's report*

konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

### **Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements**

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

*As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism 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.*
- *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 disclosures, and whether the 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*

*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. 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.

### **Statement on Management's Review**

*Management is responsible for Management's Review. Our opinion on the Financial Statements does not cover 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 Management's Review and, in doing so, consider whether 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 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 Acts. We did not identify any material misstatement of Management's Review.*

Copenhagen, 30. juni 2020

### **KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr./company reg. no. 25 57 81 89

Michael Tuborg  
State Authorized Public Accountant  
MNE no 24621



## Ledelsesberetning

---

### *Management's review*

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering, besiddelse, administration og udvikling af ejendomme samt virksomhed relateret hertil.

#### **Principal activities**

*The principal activities are investment, ownership, administration and development of properties and any business related hereto.*

#### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme indregnes i balancen ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastkravet er forbundet med betydelige regnskabsmæssige skøn, hvilket betyder, at dagsværdien kan variere fra ejendommens faktiske værdi. Vi henviser til note 4 for yderligere information.

#### **Uncertainties as to recognition or measurement**

*The Company's investment properties are recognized in the balance by applying a return-based model. The yield requirement is associated with significant accounting estimates, which means that the fair value may differ from the properties' actual value. We refer to note 4 for more information.*

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør TDKK 80.314 mod TDKK 78.855 sidste år. Resultat efter skat udgør TDKK 111.339 mod TDKK 10.353 sidste år. Resultatet er væsentligt påvirket af opskrivning af ejendommen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

#### **Development in activities and financial affairs**

*The net turnover for the year is TDKK 80.314 against TDKK 78.855 last year. The results from ordinary activities after tax are TDKK 111.339 against TDKK 10.353 last year. The result is significantly affected by the adjustment of the property.*

*Developments and results for the year are considered satisfactory.*

#### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Den hastige spredning af Corona-virussen (COVID-19) i Danmark og resten af verden i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. WPC DF Denmark ApS er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan WPC DF Denmark ApS også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede igangsat flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføre yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Den potentielle virkning af udbruddet på vores lejere og ejendomme kan have en væsentlig negativ indvirkning på vores forretning, økonomiske forhold, likviditet, driftsresultater og udsigter. Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for WPC

## Ledelsesberetning

---

### *Management's review*

DF Denmark ApS på nuværende tidspunkt.

### **Events after the end of the financial year**

*The rapid spread of the Corona virus (COVID-19) in Denmark and the rest of the world in March 2020 necessitated a number of restrictions from the Danish authorities, which could potentially have major socio-economic consequences. WPC DF Denmark ApS is currently not directly affected by the restrictions implemented.*

*If the outbreak of the Corona virus becomes prolonged and the authorities take further measures to curb the spread of infection, the socio-economic consequences could become significant. In such a scenario, WPC DF Denmark ApS may also be adversely affected. However, the authorities have already initiated several financial support measures, and should be expected to implement additional support measures in the event of a prolonged outbreak that will mitigate the consequences of the restrictions.*

*The potential impact of the outbreak on our tenants and properties could have a material adverse effect on our business, financial condition, liquidity, results of operations, and prospects. By nature, it is not possible to make a quantitative assessment of the financial consequences of the outbreak of Corona virus for WPC DF Denmark ApS at this time.*

<i>Income statement</i>			
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2019	2018
		DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
<i>The period 1 January – 31 December</i>			
	Nettoomsætning <i>Revenue</i>	80.313.736	78.855
	Driftsomkostninger <i>Other operating expenses</i>	0	-355
1	Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>	-3.223.294	-28.114
	<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit</i>	<b>77.090.442</b>	<b>50.386</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>	107.400.000	11.400
	<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Income or loss before net financials</i>	<b>184.490.442</b>	<b>61.786</b>
2	Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	-34.495.164	-40.479
	<b>Resultat før skat</b> <i>Income or loss before tax</i>	<b>149.995.278</b>	<b>21.307</b>
3	Skat af årets resultat <i>Tax on the income or loss for the year</i>	-38.656.245	-10.954
	<b>Årets resultat</b> <i>Net income or loss for the year</i>	<b>111.339.033</b>	<b>10.353</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b> <i>Proposal for distribution of net income</i>			
	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	111.339.033	10.353
	<b>Resultatdisponering i alt</b> <i>Total distribution of net income</i>	<b>111.339.033</b>	<b>10.353</b>

<i>Assets</i>			
Note	<b>Balance</b>	2019	2018
		DKK	1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
<i>Assets as at 31 December</i>			
4	Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	1.396.850.000	1.289.450
	<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Tangible Fixed Assets</i>	<b>1.396.850.000</b>	<b>1.289.450</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Total non-current Assets</i>	<b>1.396.850.000</b>	<b>1.289.450</b>
	Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	7.597.150	8.849
	Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	9.708	8
	<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>	<b>7.606.858</b>	<b>8.857</b>
	<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash</i>	<b>44.055.629</b>	<b>48.108</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Total current assets</i>	<b>51.662.487</b>	<b>56.965</b>
	<b>Aktiver i alt</b> <i>Total assets</i>	<b>1.448.512.487</b>	<b>1.346.415</b>



<i>Liabilities and equity</i>			
Note	<b>Balance</b>	2019	2018
		DKK	1.000 DKK
	Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Accounts payable</i>	108.579	219
7	Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	1.990.998	18.668
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder <i>Corporate tax</i>	3.680.791	7.705
	Anden gæld <i>Other payables</i>	5.399.648	5.576
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Current payables</i>	<b>11.180.016</b>	<b>32.168</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Total payables</i>	<b>754.230.487</b>	<b>792.743</b>
	<b>Passiver i alt</b> <i>Total liabilities and equity</i>	<b>1.448.512.487</b>	<b>1.346.415</b>
8	Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i>		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>		
10	Nærtstående parter <i>Related parties</i>		

<i>Statement of change in equity</i>			
Note	<b>Egenkapitalopgørelse</b>	2019	2018
		DKK	1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>			
<b>Equity 1 January – 31 December</b>			
	Virksomhedskapital, primo <i>Share Capital, beginning of year</i>	1.001.000	1.001
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>1.001.000</b>	<b>1.001</b>
	<i>Share Capital</i>		
	Overført resultat, primo <i>Retained earnings, beginning of year</i>	365.661.805	355.309
	Årets overførte resultat <i>Result for the year</i>	111.339.033	10.353
	<b>Overført resultat</b>	<b>477.000.838</b>	<b>365.662</b>
	<i>Retained earnings</i>		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>478.001.838</b>	<b>366.663</b>
	<i>Equity in total</i>		

2019	2018
DKK	1.000 DKK

## Noter

---

### Notes

#### 1 Andre eksterne omkostninger

*Other external expenses*

Andre eksterne omkostninger i 2018 inkluderer administrationsgebyr relateret til afhændelse af ejendommen via en aktieaftale.

*Other external costs in 2018 include asset management fee related to disposal of the property via a share deal.*

#### 2 Finansielle omkostninger

*Financial expenses*

Renter tilknyttede virksomheder <i>Financial costs, group enterprises</i>	34.400.027	18.323
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	95.137	22.155
<b>Finansielle omkostninger i alt</b> <i>Financial expenses</i>	<b>34.495.164</b>	<b>40.479</b>

#### 3 Skat af årets resultat

*Tax on the income or loss for the year*

Skat af årets resultat <i>Tax on net income or loss for the year</i>	6.653.389	-2.457
Regulering af udskudt skat <i>Adjustment of deferred tax</i>	29.270.978	13.411
Regulering skatter tidligere år <i>Adjustment of taxes previous years</i>	2.731.878	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b> <i>Tax on the income or loss for the year</i>	<b>38.656.245</b>	<b>10.954</b>



2019	2018
DKK	1.000 DKK

## Noter

### Notes

#### 4 Investeringsejendomme *Investment properties*

Kostpris 1. januar <i>Cost 1 January</i>	895.373.979	887.874
Tilgang i årets løb <i>Additions</i>	0	7.500
Kostpris 31. december <i>Cost 31 December</i>	<u>895.373.979</u>	<u>895.374</u>
Dagsværdiregulering 1. januar <i>Fair value adjustment 1 January</i>	394.076.021	382.676
Årets dagsværdiregulering <i>Adjustment of the year to fair value</i>	107.400.000	11.400
Dagsværdireguleringer 31. december <i>Fair value adjustment 31 December</i>	<u>501.476.021</u>	<u>394.076</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>1.396.850.000</u></b>	<b><u>1.289.450</u></b>

#### Usikkerhed ved indregning og måling

*Uncertainty connected with recognition and measurement*

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendomme bestemmes ud fra markedsstandarder og er baseret på en vurdering af det aktuelle afkast, vedligeholdelsestilstanden og afkastkravet for investeringsejendomme.

Investeringsejendommen består af logistiske ejendomme og er beliggende i store og små byer beliggende i Fyn og Jylland og bruges til kommercielle formål.

Dagsværdien af investeringsejendomme i årsrapporten estimeres på baggrund af en ekstern vurderingsrapport. Værdiansættelse er udarbejdet ved hjælp af en indkomstkaptaliseringmetode.

Skøn for afkastkrav er baseret på information om den generelle regionale udvikling og krav til afkast og andre relevante lokale forhold.

#### Centrale forudsætninger:

Markedsværdien af ejendommene er opgjort på basis af en afkastbaseret model, hvor der er anvendt et afkastkrav på 5,69%. Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i ejendommens markedsvurdering pr. 31. december 2019.

Ændringer i estimeret afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke værdien af investerings-ejendomme, der er indregnet i balancen, samt værdireguleringer opført i resultatopgørelsen.

2019	2018
DKK	1.000 DKK

## Noter

### Notes

#### Følsomhedsanalyse

Afkast	Dagsværdi	Bogført værdi	Ændring dagsværdi
6,19%	1.284.019	1.396.850	-112.831
5,19%	1.531.421	1.396.850	134.571

#### Uncertainties as to recognition or measurement

The management's estimate of the value of the investment properties is determined from market-conforming standards and is based on an assessment of the current returns, the maintenance condition, and the return requirement of the investment properties.

The investment property consist of logistic properties and are located in large and small cities located at Funen and Jutland and are used for commercial purposes.

The fair value of investment properties in the annual report is estimated based on the external valuation report. Valuation has been prepared using an income capitalization methodology.

The return requirement estimates are based on information about the general regional development in return requirements and other relevant local conditions.

#### Key assumptions:

The market value of the properties has been calculated on the basis of a return based model, using an equivalent yield of 5,69%. The return based model is based on the property's market value assessment at 31 December 2019.

Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognized in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.

#### Sensitivity analysis:

Rate of return	Fair value	Book value	Change in fair value
6,19%	1.284.019	1.396.850	-112.831
5,19%	1.531.421	1.396.850	134.571

## 5 Gæld til tilknyttede virksomheder

Payables to group enterprises

Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder Non-current payables to group enterprises	705.614.009	739.471
Overført til kortfristet gæld Share of amount due within 1 year	-1.990.998	-18.323
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b> Payables to group enterprises	<b>703.623.011</b>	<b>721.148</b>

2019	2018
DKK	1.000 DKK

**Noter***Notes*

**6 Langfristede gældsforpligtelser**  
*Non-current payables*

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år <i>Share of liabilities due after 5 years</i>	743.050.471	760.575
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------	---------

**7 Gæld til tilknyttede virksomheder**  
*Payables to group enterprises*

Andel af langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år <i>Share of amount due within 1 year</i>	0	18.323
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	1.990.998	345

<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b> <i>Payables to group enterprises</i>	<b>1.990.998</b>	<b>18.668</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------------	---------------

**8 Eventualforpligtelser**  
*Contingent liabilities*

Selskabet er sambeskattet med den gruppe af selskaber, der er omfattet af den danske sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk for de øvrige sambeskattede selskabers samlede selskabsskat mv. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

*Joint taxation*

*The company is the administration company of the group of companies subject to the Danish scheme of joint taxation and is unlimited jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for the total corporation tax, etc. Any subsequent adjustments of corporate taxes or withheld taxes etc. may cause changes in the company's liabilities.*

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
*Charges and securities*

Ingen.

Non.

2019	2018
DKK	1.000 DKK

**Noter**

---

*Notes***10 Nærtstående parter**  
*Related parties*

Selskabets er koncernforbundet med W.P. Carey Inc., hvis årsrapport offentliggøres på selskabets hjemmeside og kan downloades på [www.wpcarey.com](http://www.wpcarey.com).

*The company is consolidated at the level of W.P. Carey Inc. and Annual report of this entity is publicly available and could be downloaded through W.P. Caray online site.*

## Anvendt regnskabspraksis

---

### *Accounting policies*

#### **Generelt**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **General**

*The annual report was prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for reporting class B enterprises with op-in from a higher reporting class.*

*The financial statements were prepared using the same accounting policies as last year.*

#### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

#### **Foreign currency translation**

*During the year, foreign currency transactions are translated at the exchange rates prevailing on the transaction date. Foreign currency receivables, payables and other items that have not been settled on the balance sheet date are translated at the exchanges rates prevailing on the balance sheet date.*

*Realised and unrealised foreign currency translation adjustments are recognised in the income statement under net financials.*

*Financial instruments are not used to hedge the value expressed in Danish currency of balance sheet items in foreign currencies and future foreign currency transactions.*

#### **Resultatopgørelsen**

##### ***Income statement***

#### **Nettoomsætning**

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

#### **Net turnover**

*The net turnover consists of rental income from lease of properties and recharged common costs and is recognized in the income statement in the period it regards.*

## Anvendt regnskabspraksis

---

### *Accounting policies*

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger i det foregående regnskabsår inkluderer udgifter til afhændelse af ejendommen via en aktieaftale.

#### ***Other external expenses***

*Other external expenses in the prior year include expenses relating to disposal of the property via a share deal.*

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse vedrørende aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### ***Financial income and expenses***

*Net financials comprise interest, amortization of financial assets and liabilities, additions and reimbursements under the Danish tax prepayment scheme, etc. Financial income and expenses are recognized in the profit and loss account with the amounts that concerns the financial year.*

#### **Skat af årets resultat**

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

Selskabet er omfattet af de internationale regler om sambeskatning. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

#### ***Tax on net income or loss for the year***

*Tax for the year, comprising current tax for the year and changes in deferred tax for the year, is recognized in the income statement as the share attributable to net income or loss for the year, and directly in equity as the share attributable to entries directly to equity.*

*The company is applied by the international rules on joint taxation. The company is the administration company for the joint taxation and, as a result, settles all corporation tax payments with the tax authorities.*

*The current Danish corporation tax is distributed through settlement of joint tax contributions between the jointly taxed companies in relation to their taxable income. In connection with this, companies with tax deficits receive joint tax contributions from companies that have been able to apply this deficit (full distribution).*

## Anvendt regnskabspraksis

---

*Accounting policies*

### **Balancen**

#### **Balance sheet**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

#### **Investment properties**

*Investment properties comprise properties that are held to earn rentals, held for capital appreciation or both.*

*Initially, investment properties are measured at cost including purchase price and directly related costs. The carrying amount also includes costs for improvements if the recognition criteria is met.*

*Subsequent to initial recognition, investment properties are stated at fair value. Gains and losses arising from changes in the fair values are included in the income statement in the year which they arise.*

*The properties are valued using the income capitalization method where a property's fair value is estimated based on the normalized net operating income generated by the property which is divided by the capitalization rate. The calculated value is adjusted with expected future change in rental value, voids, capital expenses and other special circumstances.*

## Anvendt regnskabspraksis

---

### *Accounting policies*

*Investment properties are not depreciated.*

*Gains and losses on the disposal of property, plant and equipment are stated as the difference between the selling prices less selling cost and the carrying amount on the date of the disposal. Gains and losses are recognized in the income statement as other operation income or other operating expenses. Respectively.*

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Receivables**

*Receivables are measured in the balance sheet at amortised cost, usually equivalent to nominal value. The value is reduced by write-downs for expected losses following an assessment of each receivable.*

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Prepayments (recognised as assets)**

*Prepayments recognised as assets include expenses incurred in respect of subsequent financial years.*

### **Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### **Cash**

*Includes cash and easily realisable securities which are subject to insignificant risk of changes in value.*

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles 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 over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### **Payables**

*Financial liabilities are initially recognised at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, financial liabilities are measured at amortised cost, equivalent to the capitalised value using the effective interest method, whereby the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan.*



## Anvendt regnskabspraksis

---

### *Accounting policies*

*Mortgage debt is measured at amortised cost, for cash loans equivalent to the debt outstanding on the loan. For bond loans, amortised cost is equivalent to debt outstanding calculated as the initial underlying cash value of the loan adjusted by depreciation of the initial market value adjustment of the loan over repayment period.*

*Other payables are measured at amortised cost, equivalent to nominal value.*

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

### **Tax payable and deferred tax**

*Current tax liabilities and tax receivable are measured in the balance sheet as tax calculated on the taxable income for the year, adjusted for tax on taxable for previous years and tax prepaid.*

*Deferred tax on temporary differences between the tax base of assets and liabilities and their carrying amounts is measured under the balance sheet liability method. Deferred tax is measured on the basis of the tax regulations and rates that, according to the rules in force at the balance sheet date, will apply at the time the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Changes in deferred tax as a result of changes in tax rates are recognised in the income statement.*

*Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry-forwards, is measured at the value at which the asset is expected to be realisable, either by elimination in tax on future positive taxable income or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity. Any deferred net tax assets are measured at net realisable value.*

# PENNEO

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

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

## Ole Meier Sørensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-141756734434

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-06-30 09:21:44Z



## Martin Vestergaard

Direktør

Serienummer: mvestergaard@wpcarey.com

IP: 20.186.xxx.xxx

2020-06-30 15:16:45Z

*Martin Vestergaard*

## Greg Butchart

Direktør

Serienummer: gbutchart@wpcarey.com

IP: 86.164.xxx.xxx

2020-06-30 16:53:17Z

*Gregory Butchart*

## Michael Tuborg Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-917423977731

IP: 83.151.xxx.xxx

2020-06-30 17:38:23Z



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

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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

# PENNEO

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

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

**Ole Meier Sørensen**

**Dirigent**

Serienummer: PID:9208-2002-2-141756734434

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-07-01 09:28:24Z

NEM ID 

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

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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