

# Illum Østergade 52 ApS

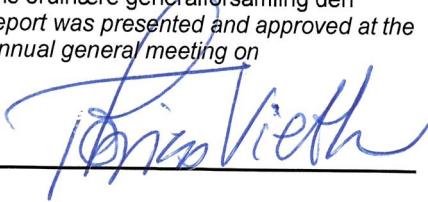
Østergade 52  
1100 København K

CVR-nr./CVR no. 27 35 69 82

## Årsrapport 2019 *Annual report 2019*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den  
*The annual report was presented and approved at the  
Company's annual general meeting on*

29 May 2020

  
Tobias Vieth  
dirigent  
chairman

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**

<b>Ledespåtegning</b> <i>Statement by the Board of Directors and the Executive Board</i>	2
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b> <i>Independent auditor's report</i>	3
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management's review</i>	8
Virksomhedsoplysninger <i>Company details</i>	8
Hoved- og nøgletal <i>Financial highlights</i>	9
Beretning <i>Operating review</i>	11
<b>Årsregnskab 1. januar – 31. december</b> <i>Financial statements 1 January – 31 December</i>	13
Resultatopgørelse <i>Income statement</i>	13
Balance <i>Balance sheet</i>	14
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	17
Noter <i>Notes</i>	18

**Illum Østergade 52 ApS**  
Årsrapport 2019  
Annual report 2019  
CVR-nr./CVR no. 27 35 69 82

## **Ledelsespåtegning**

### **Statement by the Board of Directors and the Executive Board**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Illum Østergade 52 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for virksomhedens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*The Board of Directors and the Executive Board have today discussed and approved the annual report of Illum Østergade 52 ApS for the financial year 1 January – 31 December 2019.*

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

*In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January – 31 December 2019.*

*Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the development in the Company's operations and financial matters, of the results for the year and of the Company's financial position.*

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

København, den 29. maj 2020

Copenhagen, 29 May 2020

Direktion:

Executive Board:

---

Sean Christopher Hill  
CEO

Bestyrelse:  
Board of Directors:

---

Sudhitham Chirathivat  
Formand  
Chairman

---

Tos Chirathivat

---

Prin Chirathivat



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Til kapitalejeren i Illum Østergade 52 ApS  
*To the shareholder of Illum Østergade 52 ApS*

### Konklusion *Opinion*

Vi har revideret årsregnskabet for Illum Østergade 52 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*We have audited the financial statements of Illum Østergade 52 ApS for the financial year 1 January – 31 December 2019 comprising 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 Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January – 31 December 2019 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

### Grundlag for konklusion *Basis for opinion*

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 virksomheden 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.

*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 rules and 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 *Management's responsibility for the financial statements*

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 virksomhedens evne til at



**Illum Østergade 52 ApS**  
Årsrapport 2019  
Annual report 2019  
CVR-nr./CVR no. 27 35 69 82

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Independent auditor's report***

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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

*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 that 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 *Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements*

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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.

*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 in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements may 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 made on the basis of these financial statements.*

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

- identify and assess the risks of material misstatement of the company financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.*
- obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the 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.*

*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 *Statement on the Management's review*

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.

*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 Statements Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.*

København, den 29. maj 2020

Copenhagen, 29 May 2020

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Henrik Kyhnauv  
statsaut. revisor  
State Authorised  
Public Accountant  
mne40028



**Illum Østergade 52 ApS**  
Årsrapport 2019  
Annual report 2019  
CVR-nr./CVR no. 27 35 69 82

## **Ledelsesberetning** **Management's review**

## **Virksomhedsoplysninger** **Company details**

Illum Østergade 52 ApS  
Østergade 52  
1100 København K

CVR-nr:	27 35 69 82
<i>CVR no.:</i>	
Stiftet:	24. september 2003
<i>Established:</i>	<i>24 September 2003</i>
Hjemstedskommune:	København
<i>Registered office:</i>	<i>Copenhagen</i>
Regnskabsåret:	1. januar – 31. december
<i>Financial year:</i>	<i>1 January – 31 December</i>

## **Bestyrelse** **Board of Directors**

Sudhitham Chirathivat, Formand/Chairman  
Tos Chirathivat  
Prin Chirathivat

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

Sean Christopher Hill, CEO

## **Revision** **Auditor**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfaergevej 28  
DK-2100 Copenhagen

## Ledelsesberetning Management's review

### Hoved- og nøgletal Financial highlights

tkr./DKK'000	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Hovedtal</b>					
<b>Key figures</b>					
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>	118.337	119.374	117.604	116.842	112.910
Resultat af primær drift <i>Operating profit</i>	129.642	119.374	171.733	162.590	711.747
Resultat af finansielle poster <i>Loss from financial income and expenses</i>	-17.456	-19.812	-20.700	-22.751	-40.462
Årets resultat <i>Profit for the year</i>	88.572	77.296	116.774	107.356	536.644
<b>Balancesum</b>					
<i>Total assets</i>	3.156.820	3.164.401	3.137.088	3.051.225	3.015.974
Egenkapital <i>Equity</i>	2.008.014	1.919.442	1.842.146	1.725.372	1.618.016
Investering i materielle anlægsaktiver <i>Investment in property, plant and equipment</i>	506	1.111	2.941	351	55.562
<b>Nøgletal</b>					
<b>Ratios</b>					
Afkast af den investerede kapital <i>Return on invested capital</i>	4,1%	3,8%	5,6%	5,4%	26,8%
Egenkapitalforrentning <i>Return on equity</i>	5,3%	4,1%	6,5%	6,4%	39,8%
Soliditetsgrad <i>Solvency ratio</i>	63,6%	60,7%	58,7%	56,5%	53,6%

## Ledelsesberetning *Management's review*

### Hoved- og nøgletal *Financial highlights*

Hoved- og nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Recommendations & Ratios". De anførte hoved- og nøgletal er beregnet således:

*Financial ratios are calculated in accordance with the guidelines "Recommendations & Ratios" issued by the Danish Society of Financial Analysts. The financial ratios have been calculated as follows:*

Afkast af den investerede kapital <i>Return on invested capital</i>	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}}$ $\frac{\text{Operating profit/loss} \times 100}{\text{Average invested capital}}$
Egenkapitalforrentning <i>Return on equity</i>	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$ $\frac{\text{Profit/loss from ordinary activities after tax} \times 100}{\text{Average equity}}$
Soliditetsgrad <i>Solvency ratio</i>	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$ $\frac{\text{Equity ex. non-controlling interests at year end} \times 100}{\text{Total equity and liabilities at year end}}$

## **Ledelsesberetning**

### **Management's review**

#### **Beretning**

##### **Operating review**

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

##### **Principal activities**

Selskabets formål er at erhverve, eje og drive fast ejendom.

*The objective of the Company is to acquire, own and manage real estate.*

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

##### **Development in activities and financial position**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 88.572 tkr., og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 2.008.014 tkr.

*The income statement of the Company for 2019 shows a profit of DKK 88,572 thousand, and at 31 December 2019, the balance sheet of the Company showed equity of DKK 2,008,014 thousand.*

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

##### **Uncertainty relating to recognition and measurement**

Selskabet anvender tredjeparts uafhængige eksperter og i nogle tilfælde bestyrelsen til at vurdere dagsværdien af sin investeringsejendom. Den bedste dokumentation for dagsværdien er aktuelle priser på et aktivt marked for ejendomme med lignende lejekontrakter og andre kontrakter. I mangel af sådanne oplysninger afgør selskabet ved hjælp af bestyrelsen og tredjemands uafhængige eksperter de beløb, der er inden for et interval af rimelige estimater af dagsværdien. Til brug for sin vurdering benytter selskabet, bestyrelsen og tredjeparts uafhængige eksperter oplysninger fra en lang række af kilder, herunder

- aktuelle priser i et aktivt marked for ejendomme af forskellig art, tilstand, lokation eller underlagt anderledes lejemål, justeret til at afspejle disse forskelle
- seneste priser på lignede ejendomme i mindre aktive markeder, justeret til at afspejle enhver ændring i de økonomiske forhold siden datoen for transaktionen, der skabte disse priser
- tilbagediskonteret pengestrøm baseret på pålidelige estimater af fremtidige pengestrømme afledt af vilkårene i lejemålene og andre kontrakter og, hvor det er muligt, fra eksterne beviser såsom nuværende markedsleje for lignende ejendomme på samme lokation og usikkerhed i beløb og størrelse af pengestrømmene.

## **Ledelsesberetning**

### **Management's review**

#### **Beretning**

##### **Operating review**

*The Company uses independent third-party experts and in some instances the Board of Directors to assess the fair value of its investment property. The best evidence of fair value is current prices in an active market for properties with similar leases and other contracts. In the absence of such information, the Company, with the help of the Board of Directors and independent third-party experts, determines the amounts within a range of reasonable fair value estimates. In making its judgement, the Company, the Board of Directors and its independent third-party experts consider information from a variety of sources, including*

- current prices in an active market for properties of a different nature, condition, location or subject to different leases or other contracts, adjusted to reflect those differences,*
- recent prices of similar properties in less active markets, with adjustments to reflect any changes in economic conditions since the date of the transactions that occurred at those prices; and*
- discounted cash flow projections based on reliable estimates of future cash flows, derived from the terms of any lease and other contracts and, where possible, from external evidence such as current market rent payments for similar properties in the same location and uncertainty in the amount and timing of the cash flows.*

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

##### **Events after the balance sheet date**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

*No events materially affecting the assessment of the annual report have occurred after the balance sheet date.*

#### **Ejerforhold**

##### **Ownership**

ILLUM Østergade 52 ApS er 100% ejet af CRC Luxembourg S.á r.l., der er ejet af Harnng Central Department Stores Limited i Thailand.

*ILLUM Østergade 52 ApS is 100% owned by CRC Luxembourg S.á r.l., which is owned by Harnng Central Department Stores Limited in Thailand.*

## Årsregnskab 1. januar – 31. december *Financial statements 1 January – 31 December*

### Resultatopgørelse *Income statement*

tkr./DKK'000	Note	2019	2018
<b>Bruttoresultat</b> <b>Gross profit</b>		118.337	119.374
Af- og nedskrivninger <i>Depreciation, amortisation and impairment</i>		<u>11.305</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af primær drift</b> <b>Operating profit</b>		129.642	119.374
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	2	<u>-17.456</u>	<u>-19.812</u>
<b>Resultat før skat</b> <b>Profit before tax</b>		112.186	99.562
Skat af årets resultat <i>Tax on profit for the year</i>	3	<u>-23.614</u>	<u>-22.266</u>
<b>Årets resultat</b> <b>Profit for the year</b>	4	<u><u>88.572</u></u>	<u><u>77.296</u></u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december Financial statements 1 January – 31 December

### Balance Balance sheet

tkr./DKK'000	Note	31/12 2019	31/12 2018
<b>AKTIVER</b>			
<b>ASSETS</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Fixed assets</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
<b>Property, plant and equipment</b>	5		
Investeringsejendomme			
<i>Investment properties</i>		2.950.720	2.938.910
<b>Anlægsaktiver i alt</b>			
<b>Total fixed assets</b>		2.950.720	2.938.910
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Current assets</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
<b>Receivables</b>			
Andre tilgodehavender			
<i>Other receivables</i>		201.693	196.642
<b>Likvide beholdninger</b>			
<b>Cash at bank and in hand</b>		4.407	28.849
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>			
<b>Total current assets</b>		206.100	225.491
<b>AKTIVER I ALT</b>			
<b>TOTAL ASSETS</b>		3.156.820	3.164.401

## Årsregnskab 1. januar – 31. december *Financial statements 1 January – 31 December*

### Balance *Balance sheet*

tkr./DKK'000	Note	31/12 2019	31/12 2018
<b>PASSIVER</b>			
<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Equity</b>	6		
Virksomhedskapital			
<i>Contributed capital</i>		52.500	52.500
Overført resultat			
<i>Retained earnings</i>		<u>1.955.514</u>	<u>1.866.942</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>2.008.014</u>	<u>1.919.442</u>
<b>Total equity</b>			
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
<b>Provisions</b>			
Hensættelser til udskudt skat			
<i>Provisions for deferred tax</i>		<u>413.872</u>	<u>409.931</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>413.872</u>	<u>409.931</u>
<b>Total provisions</b>			



## Årsregnskab 1. januar – 31. december Financial statements 1 January – 31 December

### Balance Balance sheet

tkr./DKK'000	Note	31/12 2019	31/12 2018
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<i>Liabilities other than provisions</i>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
<i>Current liabilities other than provisions</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser			
<i>Trade payables</i>		1.032	989
Gæld til tilknyttede virksomheder			
<i>Payables to group entities</i>		707.498	805.128
Skyldig samskønningsbidrag			
<i>Joint taxation contribution payable</i>		21.182	25.865
Anden gæld			
<i>Other payables</i>		5.222	3.046
		<u>734.934</u>	<u>835.028</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>			
<i>Total liabilities other than provisions</i>		<u>734.934</u>	<u>835.028</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		<u>3.156.820</u>	<u>3.164.401</u>
<b>Nærtstående parter</b>			
<i>Related party disclosures</i>	8		
<b>Personaleomkostninger</b>			
<i>Staff costs</i>	9		

## Årsregnskab 1. januar – 31. december *Financial statements 1 January – 31 December*

### Egenkapitaloppgørelse *Statement of changes in equity*

tkr./DKK'000	Virksomheds kapital <i>Contributed capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2019 <i>Equity at 1 January 2019</i>	52.500	1.866.942	1.919.442
Årets resultat <i>Profit for the year</i>	<u>0</u>	<u>88.572</u>	<u>88.572</u>
<b>Egenkapital 31. december 2019</b> <b><i>Equity at 31 December 2019</i></b>	<u><u>52.500</u></u>	<u><u>1.955.514</u></u>	<u><u>2.008.014</u></u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december *Financial statements 1 January – 31 December*

### Noter *Notes*

#### 1 Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Årsrapporten for Illum Østergade 52 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (mellem).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

*The annual report of Illum Østergade 52 ApS for 2019 has been prepared in accordance with the provisions applying to reporting class C medium-sized entities under the Danish Financial Statements Act.*

*The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.*

#### Udeladelse af pengestrømsopgørelse *Omission of cash flow statement*

I henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse. Virksomhedens pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for CRC Luxembourg S.à r.l.

*Pursuant to section 86(4) of the Danish Financial Statements Act, no cash flow statement has been prepared. The Company's cash flows are included in the cash flow statement in the consolidated financial statements of CRC Luxembourg S.à r.l.*

#### Omregning af fremmed valuta *Foreign currency translation*

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

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

*Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement.*

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

## Årsregnskab 1. januar – 31. december *Financial statements 1 January – 31 December*

### Noter *Notes*

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Accounting policies (continued)*

#### Resultatopgørelse *Income statement*

##### Bruttofortjeneste *Gross profit*

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning og andre eksterne omkostninger ikke er oplyst.

*With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, revenue and other external costs have not been disclosed in the financial statements.*

##### Nettoomsætning *Revenue*

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes som indtægter på en lineær basis over lejeperioden. Når selskabet yder lejerabatter til kunden, bliver lejerabatterne indregnet over lejeperioden på en lineær basis som en reduktion til lejeindtægterne.

*Rental revenue from operating leases is recognised as income on a straight-line basis over the lease term. When the Company provides rental incentives to its customers, the cost of incentives is recognised over the rental period on a straight-line basis as a reduction of rental income.*

##### Andre eksterne omkostninger *Other external costs*

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

*Other external costs comprise expenses for premises as well as office expenses, etc.*

##### Finansielle indtægter og omkostninger *Financial income and expenses*

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

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

## Årsregnskab 1. januar – 31. december *Financial statements 1 January – 31 December*

### Noter

#### *Notes*

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Accounting policies (continued)*

##### Skat af årets resultat

##### *Tax on profit/loss for the year*

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

*Tax for the year consists of current tax for the year and deferred tax for the year and is recognised in the income statement at the amount attributable to the profit/loss for the year and directly in equity at the amount attributable to entries directly in equity.*

### Balance

#### *Balance sheet*

##### Investerings ejendomme

##### *Investment properties*

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

*On acquisition, investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of self-constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition.*

*After initial recognition, investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.*

## Årsregnskab 1. januar – 31. december *Financial statements 1 January – 31 December*

### Noter

#### Notes

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Accounting policies (continued)*

##### Tilgodehavender

##### *Receivables*

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

*Receivables are measured at amortised cost.*

*Write-down is made for bad debt losses where there is an objective indication that a receivable has been impaired. If there is an objective indication that an individual receivable has been impaired, write-down is made on an individual basis.*

*Write-downs are calculated as the difference between the carrying amount of receivables and the present value of forecast cash flows, including the realisable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.*

##### Likvider

##### *Cash and cash equivalents*

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

*Cash and cash equivalents comprise cash and short-term marketable securities with a term of three months or less which are easily convertible into cash and which are subject to only an insignificant risk of changes in value.*

## Arsregnskab 1. januar – 31. december Financial statements 1 January – 31 December

### Noter Notes

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

##### Selskabsskat og udskudt skat Corporation tax and deferred tax

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af 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 henholdsvis egenkapitalen.

*Current tax payable and receivable is recognised in the balance sheet as tax computed on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income of prior years and for tax paid on account.*

*Deferred tax is measured using the balance sheet liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax value of assets and liabilities based on the planned use of the asset or settlement of the liability. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill non-deductible for tax purposes and on office premises and other items where the temporary differences arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss or taxable income.*

*Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carryforwards, are recognised at the expected value of their utilisation within the foreseeable future; 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. Any deferred net assets are measured at net realisable value.*

*Deferred tax is measured in accordance with 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. Changes in deferred tax as a result of changes in tax rates are recognised in the income statement or equity, respectively.*

## Årsregnskab 1. januar – 31. december *Financial statements 1 January – 31 December*

### Noter *Notes*

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Accounting policies (continued)*

##### Gældsforpligtelser *Liabilities other than provisions*

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem kostprisen og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden sammen med renteomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

*Financial liabilities are recognised at cost at the date of borrowing, corresponding to the proceeds received less transaction costs paid. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost using the effective interest method. Accordingly, the difference between cost and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan together with interest expenses.*

*Other liabilities are measured at net realisable value.*



## Årsregnskab 1. januar – 31. december Financial statements 1 January – 31 December

### Noter Notes

	2019	2018
tkr./DKK'000		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
<b>Financial expenses</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		
<i>Interest expense to group entities</i>	17.371	19.590
Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	<u>85</u>	<u>222</u>
	<u>17.456</u>	<u>19.812</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
<b>Tax on profit for the year</b>		
Årets sambeskatningsbidrag		
<i>Joint taxation for the year</i>	19.674	24.357
Årets udskudte skat		
<i>Deffered tax for the year</i>	3.941	-1.422
Regulering, tidligere år		
<i>Adjustment, prior year</i>	<u>0</u>	<u>-669</u>
	<u>23.615</u>	<u>22.266</u>
<b>4 Forslag til resultatdisponering</b>		
<b>Proposed profit appropriation</b>		
Overført resultat		
<i>Retained earnings</i>	<u>88.572</u>	<u>77.296</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december Financial statements 1 January – 31 December

### Noter Notes

#### 5 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

tkr./DKK'000	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>
Kostpris 1. januar 2019 <i>Cost at 1 January 2019</i>	1.800.681
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	<u>506</u>
Kostpris 31. december 2019 <i>Cost at 31 December 2019</i>	<u>1.801.187</u>
Opskrivninger 1. januar 2019 <i>Revaluations at 1 January 2019</i>	1.138.229
Årets opskrivninger <i>Revaluations for the year</i>	<u>11.305</u>
Opskrivninger 31. december 2019 <i>Revaluations at 31 December 2019</i>	<u>1.149.534</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b> <b><i>Carrying amount at 31 December 2019</i></b>	<u><u>2.950.721</u></u>

Værdiansættelse jf. ekstern vurderingsrapport pr. 31. december 2019 udgør 3.100.000 tkr., hvoraf periodiserede lejerabatter udgør 149.279 tkr., som er reklassificeret til andre tilgodehavender.

#### Forudsætninger:

Ejendommen (40.298 kvm) og parkeringskælderen (4.102 kvm) er beliggende i København og anvendes til erhvervsmæssigt formål. Ved værdiansættelse af ejendommen er der anvendt et afkastkrav på 4,0% (2018: 4,0%) for hele ejendommen. Der er ingen tomgang i ejendommen eller parkeringskælderen på balancedagen.

Det gælder for investeringsejendommen, som måles til dagsværdi, at den aktuelle brug af ejendommen vurderes som den højeste og bedste brug.

#### Følsomhedanalyse:

En stigning i afkastkravet på 0,5 procentpoint vil reducere ejendomsværdien med 350.000 tkr., og et fald i afkastkravet på 0,5 procentpoint vil øge ejendomsværdien med 430.000 tkr. pr. balancedagen.

*The valuation according to external valuation report at 31 December 2019 amounts to DKK 3,100,000 thousand, of which accrued rental incentives amount to DKK 149,280 thousand, which are reclassified to other receivables.*

*Assumptions:*

## Arsregnskab 1. januar – 31. december Financial statements 1 January – 31 December

### Noter Notes

The property (40,298 sqm) and parking space (4,102 sqm) are located in Copenhagen and are used for commercial purpose. In the valuation of the property, a yield of 4.0% (2018: 4.0%) has been applied for the property and parking space. There is no vacancy in the property or parking space at the balance sheet date.

For the whole investment property, which is measured at fair value, the actual use of the investment property is assessed as the highest and best use.

Sensitivity analysis:

A yield increase of 0.5 percentage points would reduce the investment property value by DKK 350,000 thousand and a decrease in the yield of 0.5 percentage points would increase the investment property value by DKK 430,000 thousand at the balance sheet date.

### 6 Egenkapital Equity

Selskabskapitalen består af 52.500 anparter a nominelt 1 kr.

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

The contributed capital consists of 52,500 shares of a nominal value of DKK 1 each.

All shares rank equally.

### 7 Udskudt skat Deferred tax

tkr./DKK'000	31/12 2019	31/12 2018
Udskudt skat 1. januar Deferred tax at 1 January	409.931	412.022
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen Deferred tax adjustment for the year in the income statement	3.941	-1.422
Regulering, tidligere år Adjustment, prior year	0	-669
	<u>413.872</u>	<u>409.931</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december *Financial statements 1 January – 31 December*

### Noter *Notes*

#### 8 Nærtstående parter *Related party disclosures*

##### Bestemmende indflydelse *Control*

###### CRC Luxembourg S.à r.l.

Koncernregnskabet for CRC Luxembourg S.à r.l. kan rekvireres ved henvendelse til virksomheden på følgende adresse:

CRC Luxembourg S.à r.l.  
43, Avenue J. F. Kennedy  
L-1855 Luxembourg

###### *CRC Luxembourg S.à r.l.*

*The consolidated financial statement of CRC Luxembourg S.à r.l. can be obtained by contacting the company at the following address:*

*CRC Luxembourg S.à r.l.  
43, Avenue J. F. Kennedy  
L-1855 Luxembourg*

##### Transaktioner med nærtstående parter *Related party transactions*

Salg af tjenesteydelser til tilknyttede virksomheder, 127 mio.kr.

Mellemregning med tilknyttede virksomheder fremgår af balancen, og rentekomkostninger fremgår af note 2.

Sales of services to group entities, DKK 127 million.

*Intercompany balance to group entities is disclosed in the balance sheet, and interest expenses are disclosed in note 2.*

##### Koncernregnskab *Consolidated financial statements*

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet CRC Luxembourg S.à r.l.  
CRC Luxembourg S.à r.l.'s adresse er 43, Avenue J. F. Kennedy, L-1855 Luxembourg

*The Company is included in the consolidated financial statements of CRC Luxembourg S.à r.l.  
The registered office of CRC Luxembourg S.à r.l. is located at 43, Avenue J. F. Kennedy, L-1855 Luxembourg.*

**Illum Østergade 52 ApS**  
Årsrapport 2019  
Annual report 2019  
CVR-nr./CVR no. 27 35 69 82

## **Årsregnskab 1. januar – 31. december** ***Financial statements 1 January – 31 December***

### **Noter** ***Notes***

#### **9 Personaleomkostninger** ***Staff costs***

Selskabet har ingen ansatte i regnskabsåret.

*The Company has no employees during the financial year.*

