

Illum Østergade 52 ApS

Østergade 52
1100 København K

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

Årsrapport 2021 *Annual report 2021*

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*

13 April 2022

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

Ledelsespåtegning <i>Statement by the Board of Directors and the Executive Board</i>	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	3
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	7
Virksomhedsoplysninger <i>Company details</i>	7
Hoved- og nøgletal <i>Financial highlights</i>	8
Beretning <i>Operating review</i>	10
Årsregnskab 1. januar – 31. december <i>Financial statements 1 January – 31 December</i>	12
Resultatopgørelse <i>Income statement</i>	12
Balance <i>Balance sheet</i>	13
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	16
Noter <i>Notes</i>	17

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 2021.

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 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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 2021.

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 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January – 31 December 2021.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the 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 13. april 2022

Copenhagen, 13 April 2022

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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

We have audited the financial statements of Illum Østergade 52 ApS for the financial year 1 January – 31 December 2021 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 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January – 31 December 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

— 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 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 13. april 2022

Copenhagen, 13 April 2022

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Carsten Nielsen
statsaut. revisor
State Authorised
Public Accountant
mne30212

Illum Østergade 52 ApS
Årsrapport 2021
Annual report 2021
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
CVR no.:	
Stiftet:	24. september 2003
<i>Established:</i>	<i>24 September 2003</i>
Hjemstedskommune:	København
<i>Registered office:</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
Dampfærgevej 28
DK-2100 København Ø
CVR-nr. 25 57 81 98

Ledelsesberetning **Management's review**

Hoved- og nøgletal **Financial highlights**

tkr./DKK'000	2021	2020	2019	2018	2017
Hovedtal					
Key figures					
Bruttofortjeneste					
<i>Gross profit</i>	121.396	121.743	118.337	119.374	117.604
Resultat af primær drift					
<i>Operating profit</i>	121.396	121.743	129.642	119.373	171.733
Resultat af finansielle poster					
<i>Loss from financial income and expenses</i>	-15.054	-16.310	-17.456	-19.812	-20.700
Årets resultat					
<i>Profit for the year</i>	89.005	87.291	88.572	77.296	116.774
Balancesum					
<i>Total assets</i>	3.206.836	3.227.007	3.156.821	3.164.400	3.137.088
Egenkapital					
<i>Equity</i>	2.184.310	2.095.305	2.008.014	1.919.442	1.842.146
Investering i materielle anlægsaktiver					
<i>Investment in property, plant and equipment</i>	0	0	506	1.111	2.941
Nøgletal					
Ratios					
Afkast af den investerede kapital					
<i>Return on invested capital</i>	4,3%	4,0%	4,1%	3,8%	5,6%
Egenkapitalforrentning					
<i>Return on equity</i>	5,3%	4,3%	5,3%	4,1%	6,5%
Soliditetsgrad					
<i>Solvency ratio</i>	68,9%	64,9%	63,6%	60,7%	58,7%

Ledelsesberetning *Management's review*

Hoved- og nøgletal *Financial highlights*

De anførte nøgletal er beregnet således:

The financial ratios have been calculated as follows:

Afkast af den investerede kapital

Return on invested capital

Resultat af primær drift x 100
Gennemsnitlig investeret kapital
Operating profit/loss * 100
Average invested capital

Egenkapitalforrentning

Return on equity

Ordinært resultat efter skat x 100
Gennemsnitlig egenkapital
Profit/loss from ordinary activities after tax x 100
Average equity

Soliditetsgrad

Solvency ratio

Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser ultimo x 100
Passiver i alt, ultimo
Equity ex. non-controlling interests at year-end x 100
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*

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et resultat på 89.005 tkr., sammenlignet med 87.291 tkr. i 2020. Virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 2.184.310 tkr., sammenlignet med 2.095.305 tkr. pr. 31. december 2020.

Årets resultat vurderes at være i overensstemmelse med forventningerne.

The Company's income statement for 2021 shows a profit of DKK 89.005 thousand as against DKK 87.291 thousand in 2020. Equity in the Company's balance sheet at 31 December 2021 stood at DKK 2.184.310 thousand as against DKK 2.095.305 thousand at 31 December 2020.

The results for the year are considered to be in accordance with expectations.

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 lignende 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 Harng Central Department Stores Limited i Thailand.

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

Forventet udvikling *Outlook*

Det forventes, at selskabets aktivitet for 2022 vil være på niveau med 2021.

It is expected that the Company's activities in 2022 will match the level of 2021.

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

Resultatopgørelse Income statement

tkr./DKK'000	Note	2021	2020
Bruttoresultat			
Gross profit		121.396	121.743
Resultat før finansielle poster			
Profit before financial income and expenses		121.396	121.743
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.461	6.479
<i>Fair value adjustment of investment properties</i>			
Øvrige finansielle omkostninger			
<i>Other financial expenses</i>	2	-15.054	-16.310
Resultat før skat			
Profit before tax		112.803	111.912
Skat af årets resultat			
<i>Tax on profit/loss for the year</i>	3	-23.798	-24.621
Årets resultat			
Profit for the year	4	89.005	87.291

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

Balance Balance sheet

tkr./DKK'000	Note	31/12 2021	31/12 2020
AKTIVER			
ASSETS			
Anlægsaktiver			
Fixed assets			
Materielle anlægsaktiver			
Property, plant and equipment	5		
Investeringsejendomme			
<i>Investment properties</i>		2.963.659	2.957.198
Anlægsaktiver i alt			
Total fixed assets		2.963.659	2.957.198
Omsætningsaktiver			
Current assets			
Tilgodehavender			
Receivables			
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser			
<i>Trade receivables</i>		100.096	108.236
Andre tilgodehavender			
<i>Other receivables</i>		136.339	142.801
Periodeafgrænsningsposter			
<i>Prepayments</i>	6	1.689	0
		238.124	251.037
Likvide beholdninger			
Cash at bank and in hand		5.053	18.772
Omsætningsaktiver i alt			
Total current assets		243.177	269.809
AKTIVER I ALT			
TOTAL ASSETS		3.206.836	3.227.007

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

Balance *Balance sheet*

tkr./DKK'000	Note	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
PASSIVER			
<i>EQUITY AND LIABILITIES</i>			
Egenkapital			
<i>Equity</i>			
Virksomhedskapital			
<i>Contributed capital</i>	7	52.500	52.500
Overført resultat			
<i>Retained earnings</i>		<u>2.131.810</u>	<u>2.042.805</u>
Egenkapital i alt			
<i>Total equity</i>		<u>2.184.310</u>	<u>2.095.305</u>
Hensatte forpligtelser			
<i>Provisions</i>			
Hensættelser til udskudt skat			
<i>Provisions for deferred tax</i>	8	<u>418.423</u>	<u>415.545</u>
Hensatte forpligtelser i alt			
<i>Total provisions</i>		<u>418.423</u>	<u>415.545</u>

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

Balance Balance sheet

tkr./DKK'000	Note	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Gældsforpligtelser			
<i>Liabilities other than provisions</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser			
<i>Current liabilities other than provisions</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser			
<i>Trade payables</i>		4.654	8.487
Gæld til tilknyttede virksomheder			
<i>Payables to group entities</i>		575.418	678.719
Selskabsskat			
<i>Corporation tax</i>		21.331	26.129
Anden gæld			
<i>Other payables</i>		<u>2.700</u>	<u>2.822</u>
		<u>604.103</u>	<u>716.157</u>
Gældsforpligtelser i alt			
<i>Total liabilities other than provisions</i>		<u>604.103</u>	<u>716.157</u>
PASSIVER I ALT			
<i>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</i>		<u><u>3.206.836</u></u>	<u><u>3.227.007</u></u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			
<i>Contractual obligations, contingencies, etc.</i>	9		
Nærtstående parter			
<i>Related party disclosures</i>	10		
Personaleomkostninger			
<i>Staff Costs</i>	11		

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

Egenkapitalopgørelse *Statement of changes in equity*

tkr./DKK'000	Virksom- hedskapital <i>Contributed capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2021 <i>Equity at 1 January 2021</i>	52.500	2.042.805	2.095.305
Årets resultat <i>Profit for the year</i>	<u>0</u>	<u>89.005</u>	<u>89.005</u>
Egenkapital 31. december 2021 <i>Equity at 31 December 2021</i>	<u><u>52.500</u></u>	<u><u>2.131.810</u></u>	<u><u>2.184.310</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 2021 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 2021 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 pengestrømsopgørelsen. Virksomhedens pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for CRC Luxembourg S.á.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.á.r.l.

Ændring af sammenligningstal ***Change in comparative figures***

Der er foretaget reklassifikationer af sammenligningstal for 2020 mellem andre tilgodehavender og tilgodehavender fra salg.

Reclassifications have been made between other receivables and trade receivables.

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.

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

Noter *Notes*

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

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.

Resultatopgørelse *Income statement*

Bruttofortjeneste *Gross profit*

Selskabet har under henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt udelukkende at præsentere bruttoresultat.

Pursuant to Section 32 of the Danish Financial Statements Act, the Company has decided only to disclose gross profit.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme *Fair value adjustment of investment properties*

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme omfatter årets ændringer i dagsværdien af investeringsjendomme.

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

Noter *Notes*

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

Fair value adjustment of investment properties comprises the year's changes in the fair value of investment properties.

Finansielle indtægter og omkostninger *Financial income and expenses*

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Financial income and expenses comprise interest income and expense, gains and losses on securities, payables and transactions denominated in foreign currencies as well as surcharges and refunds under the on-account tax scheme, etc.

Skat af årets resultat *Tax on profit/loss for the year*

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

Tax for the year comprises current corporation tax for the year and changes in deferred tax, including changes in tax rates. The tax expense relating to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, and the tax expense relating to amounts directly recognised in equity is recognised directly in equity.

Balance *Balance sheet*

Investeringsjendomme *Investment properties*

Investeringsjendomme 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 diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Påløbne lejerabatter indregnes som Andre tilgodehavender og amortiseres lineært over leasingkontraktens løbetid.

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.

Accrued rent discounts are recognised as Other receivables and are amortised on a straight line basis over the life time of the lease contract.

Periodeafgrænsningsposter *Prepayments*

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter forudbetalinger for omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prepayments comprise prepayment of costs incurred relating to subsequent financial years.

Likvider *Cash at bank and in hand*

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Cash and cash equivalents comprise cash.

Årsregnskab 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 nettorealisationseværdi.

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

	2021	2020
tkr./DKK'000		
2 Øvrige finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		
<i>Interest expense to group entities</i>	15.007	16.221
Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	<u>47</u>	<u>89</u>
	<u>15.054</u>	<u>16.310</u>
3 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat		
<i>Current tax for the year</i>	21.331	24.621
Årets udskudte skat		
<i>Deferred tax for the year</i>	3.485	0
Regulering af udskudt skat tidligere år		
<i>Adjustment of deferred tax concerning previous years</i>	<u>-1.018</u>	<u>0</u>
	<u>23.798</u>	<u>24.621</u>
4 Forslag til resultatdisponering		
<i>Proposed profit appropriation</i>		
Overført resultat		
<i>Retained earnings</i>	<u>89.005</u>	<u>87.291</u>
	<u>89.005</u>	<u>87.291</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 2021 <i>Cost at 1 January 2021</i>	<u>1.801.187</u>
Kostpris 31. december 2021 <i>Cost at 31 December 2021</i>	<u>1.801.187</u>
Opskrivninger 1. januar 2021 <i>Revaluations at 1 January 2021</i>	1.156.011
Årets opskrivninger <i>Revaluations for the year</i>	<u>6.461</u>
Opskrivninger 31. december 2021 <i>Revaluations at 31 December 2021</i>	<u>1.162.472</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 <i>Carrying amount at 31 December 2021</i>	<u><u>2.963.659</u></u>

Værdiansættelse jf. ekstern vurderingsrapport pr. 31. december 2021 udgør 3.100.000 tusinde, hvoraf periodiserede lejerabatter udgør 136.340 tusinde, 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% (2020: 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 370.000 tkr., og et fald i afkastkravet på 0,5 procentpoint vil øge ejendomsværdien med 410.000 tkr. pr. balancedagen.

The valuation according to external valuation report at 31 December 2021 amounts to DKK 3,100,000 thousand, of which accrued rental incentives amount to DKK 136,340 thousand, which are reclassified to other receivables.

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

Noter Notes

Assumptions:

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% (2020: 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 370,000 thousand and a decrease in the yield of 0.5 percentage points would increase the investment property value by DKK 410,000 thousand at the balance sheet date.

6 Periodeafgrænsningsposter Prepayments

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter forudbetalinger for omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prepayments comprise prepayment of costs incurred relating to subsequent financial years.

7 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.

8 Udskudt skat Deferred tax

tkr./DKK'000

Udskudt skat 1. januar

Deferred tax at 1 January

Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen

Deferred tax adjustment for the year in the income statement

Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år

Adjustment of deferred tax concerning previous years

	31/12 2021	31/12 2020
Udskudt skat 1. januar		
Deferred tax at 1 January	415.545	413.872
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen		
Deferred tax adjustment for the year in the income statement	3.485	1.673
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år		
Adjustment of deferred tax concerning previous years	-607	0
	<u>418.423</u>	<u>415.545</u>

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

Noter *Notes*

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. *Contractual obligations, contingencies, etc.*

Eventualforpligtelser *Contingent liabilities*

Koncernens danske virksomheder hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte mv. vil kunne medføre, at virksomhedernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

The Group's Danish entities are jointly and severally liable for tax on the Group's jointly taxed income and for certain withholding taxes such as dividend tax and royalty tax as well as for the joint registration for VAT. Any subsequent corrections of the taxable income subject to joint taxation or withholding taxes on dividends, etc., may entail an increase in the entities' liability. The Group as a whole is not liable to any other parties.

10 Nærtstående parter *Related party disclosures*

Illum Østergade 52 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Illum Østergade 52 ApS related parties comprise the following:

Bestemmende indflydelse *Control*

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

CRC Luxembourg S.á.r.l. besidder majoriteten af virksomhedskapitalen i virksomheden.

Illum Østergade 52 ApS er en del af koncernregnskabet for CRC Luxembourg S.á.r.l., Luxembourg, som er den mindste henholdsvis største koncern, hvori virksomheden indgår som dattervirksomhed.

Koncernregnskabet for CRC Luxembourg S.á.r.l. kan rekvireres ved henvendelse til virksomheden på ovenstående adresse.

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

CRC Luxembourg S.á.r.l. holds the majority of the contributed capital in the Company.

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

Noter *Notes*

Illum Østergade 52 ApS is part of the consolidated financial statements of CRC Luxembourg S.á.r.l., which is the smallest and largest group, in which the Company is included as a subsidiary.

The consolidated financial statements of CRC Luxembourg S.á.r.l. can be obtained by contacting the Company at the address above.

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

Salg af tjenesteydelser til tilknyttede virksomheder, 123,1 mio.kr.

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

Sales of services to group entities, DKK 123.1 million.

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

11 Personaleomkostninger ***Staff costs***

Selskabet har ingen ansatte i regnskabsåret.

The Company has no employees during the financial year.