



Tlf.: +45 89 22 30 00  
silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR no. 20 22 26 70

K/S TIIRIÖ RETAIL PARK, FINLAND  
STOCKHOLMSGADE 37 KL. TH., 2100 KØBENHAVN Ø

**ÅRSRAPPORT**  
*ANNUAL REPORT*

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**  
*1 JANUARY - 31 DECEMBER 2020*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. juni 2021  
*The Annual Report has been presented and adopted at  
the Company's Annual General Meeting on 10 June 2021*

---

Michael Gregersen

*The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.*

**CVR-NR. 27 46 35 92**  
**CVR NO. 27 46 35 92**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**  
*CONTENTS*

|   | <b>Side</b><br><i>Page</i> |
|---|----------------------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b><br><i>Company Details</i>  |                            |
| Selskabsoplysninger.....<br><i>Company Details</i>  | 3                          |
| <b>Erklæringer</b><br><i>Statement and Report</i>   |                            |
| Ledespåtegning.....<br><i>Board of Directors Statement</i>  | 4                          |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....<br><i>The Independent Auditor's Report</i> | 5-7                        |
| <b>Ledelsesberetning</b><br><i>Management Commentary</i>  |                            |
| Ledelsesberetning.....<br><i>Management Commentary</i>  | 8                          |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b><br><i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>      |                            |
| Resultatopgørelse.....<br><i>Income Statement</i>   | 9                          |
| Balance.....<br><i>Balance Sheet</i>  | 10-11                      |
| Egenkapitalopgørelse.....<br><i>Statement of Changes in Equity</i>                                      | 12                         |
| Noter.....<br><i>Notes</i>  | 13-14                      |
| Anvendt regnskabspraksis.....<br><i>Accounting Policies</i>   | 15-17                      |

**SELSKABSOPLYSNINGER**  
*COMPANY DETAILS***Selskabet**  
*Company*

K/S Tiiriö Retail Park, Finland  
Stockholmsgade 37 kl. th.  
2100 København Ø

CVR-nr.: 27 46 35 92  
CVR No.:  
Stiftet: 3. december 2003  
Established: 3 December 2003  
Hjemsted: København  
Registered Office:  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Financial Year: 1 January - 31 December

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Michael Gregersen

**Komplementar**  
*General partner*

ApS Komplementarselskabet Tiiriö Retail Park, Finland

**Kommanditist**  
*Limited partner*

Finsk Invest Holding ApS

**Revision**  
*Auditor*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
8600 Silkeborg

**Pengeinstitut**  
*Bank*

Nordea  
Vesterbrogade 8  
0900 København C

**Oversættelses-  
forbehold**  
*Translation Disclaimer*

Den engelske del af dette dokument er en uofficiel oversættelse af den originale danske tekst, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske tekst og den engelske oversættelse, har den danske tekst forrang.

*The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.*

**LEDELSESPÅTEGNING**  
*BOARD OF DIRECTORS STATEMENT*

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S Tiiriö Retail Park, Finland.

*Today the Board of Directors have discussed and approved the Annual Report of K/S Tiiriö Retail Park, Finland for the financial year 1 January - 31 December 2020.*

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*The Annual Report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

*In my opinion the Financial Statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2020 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020.*

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

*The Management Commentary includes in my opinion a fair presentation of the matters dealt with in the Commentary.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*I recommend the Annual Report be approved at the Annual General Meeting.*

København, den 10. juni 2021  
*Copenhagen, 10 June 2021*

Bestyrelse:  
*Board of Directors*

---

Michael Gregersen

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**  
*THE INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT*

*Til ejerne af K/S Tiiriö Retail Park, Finland*

**Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Tiiriö Retail Park, Finland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

*To the Partners of K/S Tiiriö Retail Park, Finland*

**Conclusion**

*We have performed an extended review of the Financial Statements of K/S Tiiriö Retail Park, Finland for the financial year 1 January - 31 December 2020, which comprise income statement, Balance Sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.*

*Based on the work performed in our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2020 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

**Basis for Conclusion**

*We conducted our extended review in accordance with the Danish Business Authority's Assurance Standard for Small Enterprises and FSR - Danish Auditors' standard on extended review of Financial Statements prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Extended Review 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 evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.*

**Management's Responsibilities for the Financial Statements**

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG THE INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

### Auditor's Responsibilities for the Extended Review of the Financial Statements

*Our responsibility is to express a conclusion on the Financial Statements. This requires that we plan and perform procedures in order to obtain limited assurance for our conclusion on the Financial Statements and in addition perform specifically required supplementary procedures to obtain further assurance for our conclusion.*

*An extended review comprises procedures that primarily consist of making inquiries of Management and others within the Company, as appropriate, analytical procedures and the specifically required supplementary procedures as well as evaluation of the evidence obtained.*

*The procedures performed in an extended review are less than those performed in an audit, and accordingly, we do not express an audit opinion on the Financial Statements.*

### Statement on the Management's Review

*Management is responsible for the Management's Review.*

*Our conclusion 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 extended review 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 extended review, 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.*

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**  
*THE INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT*

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.

*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 in the Management's Review.*

Silkeborg, den 10. juni 2021  
*Silkeborg, 10 June 2021*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70  
*CVR no.*

Tommy Wulff Andreasen  
Statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
MNE-nr. mne27705  
*MNE no.*

**LEDELSESBERETNING**  
*MANAGEMENT COMMENTARY*

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

**Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

***Principal activities***

*The company's principal activities are operation and letting out of investment properties.*

***Significant events after the end of the financial year***

*No events have occurred after the end of the financial year of material importance for the company's financial position.*



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**  
**INCOME STATEMENT 1 JANUARY - 31 DECEMBER**

|   | Note | 2020<br>EUR<br>EUR | 2019<br>EUR<br>EUR |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                        |      | <b>358.174</b>     | <b>520.965</b>     |
| <i>GROSS PROFIT</i>                                   |      |                    |                    |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....     |      | -350.000           | -180.000           |
| <i>Fair value adjustment of investment properties</i> |      |                    |                    |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                           |      | <b>8.174</b>       | <b>340.965</b>     |
| <i>OPERATING PROFIT</i>                               |      |                    |                    |
| Andre finansielle indtægter.....                      |      | 155                | 75                 |
| <i>Other financial income</i>                         |      |                    |                    |
| Andre finansielle omkostninger.....                   | 1    | -195.849           | -224.586           |
| <i>Other financial expenses</i>                       |      |                    |                    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                           |      | <b>-187.520</b>    | <b>116.454</b>     |
| <i>LOSS FOR THE YEAR</i>                              |      |                    |                    |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |                    |                    |
| <i>PROPOSED DISTRIBUTION OF PROFIT</i>                |      |                    |                    |
| Overført resultat.....                                |      | -187.520           | 116.454            |
| <i>Retained earnings</i>                              |      |                    |                    |
| <b>I ALT</b> .....                                    |      | <b>-187.520</b>    | <b>116.454</b>     |
| <i>TOTAL</i>  |      |                    |                    |

**BALANCE 31. DECEMBER**  
**BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER**

| AKTIVER<br>ASSETS  | Note     | 2020<br>EUR<br>EUR | 2019<br>EUR<br>EUR |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme.....<br><i>Investment properties</i>                   |          | 9.220.000          | 9.570.000          |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b><br><i>Property, plant and equipment</i> | <b>2</b> | <b>9.220.000</b>   | <b>9.570.000</b>   |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b><br><i>NON-CURRENT ASSETS</i>                       |          | <b>9.220.000</b>   | <b>9.570.000</b>   |
| Andre tilgodehavender.....<br><i>Other receivables</i>                       |          | 19.016             | 0                  |
| Periodeafgrænsningsposter.....<br><i>Prepayments and accrued income</i>      |          | 6.616              | 5.882              |
| <b>Tilgodehavender.....</b><br><i>Receivables</i>                            |          | <b>25.632</b>      | <b>5.882</b>       |
| Likvide beholdninger.....<br><i>Cash and cash equivalents</i>                |          | 3.586              | 69.026             |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b><br><i>CURRENT ASSETS</i>                       |          | <b>29.218</b>      | <b>74.908</b>      |
| <b>AKTIVER.....</b><br><i>ASSETS</i>   |          | <b>9.249.218</b>   | <b>9.644.908</b>   |

**BALANCE 31. DECEMBER**  
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

| <b>PASSIVER</b><br><i>EQUITY AND LIABILITIES</i>                                  | <b>Note</b>  | <b>2020</b><br>EUR<br>EUR | <b>2019</b><br>EUR<br>EUR |
|---|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Kommanditistindbetalinger.....<br><i>Limited partner payments</i>                 |              | 3.532.620                 | 3.532.620                 |
| Overført overskud.....<br><i>Retained profit</i>                                  |              | -725.225                  | -537.705                  |
| <b>EGENKAPITAL.....</b><br><i>EQUITY</i>  |              | <b>2.807.395</b>          | <b>2.994.915</b>          |
| Gæld til realkreditinstitutter.....<br><i>Mortgage debt</i>                       |              | 5.850.000                 | 6.174.155                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b><br><i>Non-current liabilities</i>     | <b>3</b>     | <b>5.850.000</b>          | <b>6.174.155</b>          |
| Gæld til realkreditinstitutter.....<br><i>Mortgage debt</i>                       |              | 18.750                    | 0                         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....<br><i>Trade payables</i>            |              | 35.346                    | 137.470                   |
| Gæld, tilknyttede virksomheder.....<br><i>Debt to group enterprises</i>           |              | 523.284                   | 312.757                   |
| Anden gæld.....<br><i>Other liabilities</i>                                       |              | 14.443                    | 4.207                     |
| Periodeafgrænsningsposter.....<br><i>Accruals and deferred income</i>             |              | 0                         | 21.404                    |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b><br><i>Current liabilities</i>         |              | <b>591.823</b>            | <b>475.838</b>            |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b><br><i>LIABILITIES</i>                               |              | <b>6.441.823</b>          | <b>6.649.993</b>          |
| <b>PASSIVER.....</b><br><i>EQUITY AND LIABILITIES</i>                             |              | <b>9.249.218</b>          | <b>9.644.908</b>          |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b><br><i>Charges and securities</i> | <br><b>4</b> |                           |                           |

**EGENKAPITALOPGØRELSE**  
**EQUITY**

|  | Kommandi-<br>tistindbe-<br>talinge<br><i>Share capital</i> | Overført<br>overskud<br><i>Retained<br/>profit</i> | I alt<br><i>Total</i> |
|--|--|--|-----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020.....<br><i>Equity at 1 January 2020</i>             | 3.532.620  | -537.705   | 2.994.915             |
| Forslag til resultatdisponering.....<br><i>Proposed profit allocation</i>      |  | -187.520   | -187.520              |
| <b>Egenkapital 31. december 2020.....</b><br><i>Equity at 31 December 2020</i> | <b>3.532.620</b>   | <b>-725.225</b>                                    | <b>2.807.395</b>      |

Kommanditselskabets stamkapital udgør 26.300.000 DKK, omregnet 3.533.000 EUR. som er fuldt indbetalt pr. 31. december 2020. Resthæftelsen udgør 0 DKK.

*The partnership company's ordinary share capital is DKK 26,300,000, converted EUR 3,533,000, which is fully paid-in at 31 December 2020. The residual liability is DKK 0.*

**NOTER**  
**NOTES**

|   | 2020<br>EUR<br>EUR | 2019<br>EUR<br>EUR   | Note     |
|---|--------------------|--|----------|
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>                         |                    |  | <b>1</b> |
| <i>Other financial expenses</i>                               |                    |  |          |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....           | 10.846             | 1.032  |          |
| <i>Group enterprises</i>                                      |                    |  |          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....                        | 185.003            | 223.554  |          |
| <i>Other interest expenses</i>                                |                    |  |          |
|   | <b>195.849</b>     | <b>224.586</b>   |          |
| <br>  |                    |  |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                               |                    |  | <b>2</b> |
| <i>Property, plant and equipment</i>                          |                    |  |          |
|   |                    | <i>Investerings-<br/>ejendomme<br/>Investment<br/>properties</i> |          |
| Kostpris 1. januar 2020.....                                  |                    | 8.901.047  |          |
| <i>Cost at 1 January 2020</i>                                 |                    |  |          |
| <b>Kostpris 31. december 2020.....</b>                        |                    | <b>8.901.047</b>   |          |
| <i>Cost at 31 December 2020</i>                               |                    |  |          |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....           |                    | 668.953  |          |
| <i>Value adjustment to fair value at 1 January 2020</i>       |                    |  |          |
| Årets værdireguleringer.....                                  |                    | -350.000   |          |
| <i>Value adjustments of the year</i>                          |                    |  |          |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b> |                    | <b>318.953</b>   |          |
| <i>Value adjustment to fair value at 31 December 2020</i>     |                    |  |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>           |                    | <b>9.220.000</b>   |          |
| <i>Carrying amount at 31 December 2020</i>                    |                    |  |          |

Ejendommen, der er en retalejendom, er beliggende i Hämeenlinna i Finland. Ejendommen er udlejet på lange lejekontrakter, med stabile lejere.

Dagsværdien af ejendommen er beregnet ud fra en afkastbaseret model. Det gennemsnitlige årlige forventede driftsafkast tager udgangspunkt i de indgåede lejekontrakter, og forventes at udgøre 0,7 mio. EUR, hvoraf de budgetterede driftsomkostninger udgør 0,2 mio. EUR.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 7,55%. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

*The retail property is situated in Hämeenlinna, Finland. The property is let out on long-term contracts with stable tenants.*

*The fair market value of the property is calculated on the basis of a return-based model. The average annual expected operating profit is based on the tenancy contracts entered into, is expected to total 0.7 MEUR of which the budgeted operating expenses make up 0.2 MEUR.*

*At the calculation, a minimum return on interest requirement of 7.55% is used. The minimum requirement is determined with due regard to the location and tenancy ratio of the property, including the terms and conditions of tenancy contracts.*

**NOTER  
NOTES**
**Note**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**  
*Tangible fixed assets (continued)*
**2**

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

*The carrying amount of property, plant and equipment includes investment property measured at fair value by the following amounts:*

|  | Detailejendom<br>Retail property |
|--|----------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2020.....                                       | 9.220.000                        |
| <i>Fair value at 31 December 2020</i>                                  |                                  |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....                        | -350.000                         |
| <i>Value adjustment in the year recognised in the Income Statement</i> |                                  |

**Langfristede gældsforpligtelser**  
*Long-term liabilities*
**3**

|                                     | 31/12 2020<br>gæld i alt<br>31/12 2020<br>total<br>liabilities | Afdrag<br>næste år<br>Repayment<br>next year | Restgæld<br>efter 5 år<br>Debt<br>outstanding<br>after 5 years | 31/12 2019<br>gæld i alt<br>31/12 2019<br>total<br>liabilities |
|-------------------------------------|--|--|--|--|
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 5.868.750  | 18.750                                       | 4.100.000  | 6.174.155  |
| <i>Mortgage debt</i>                |  |  |  |  |
|                                     | <b>5.868.750</b>   | <b>18.750</b>                                | <b>4.100.000</b>   | <b>6.174.155</b>   |

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
*Charges and securities*
**4**

Selskabets investeringsejendom, med en bogført værdi på 9.220 tEUR er via pant stillet til sikkerhed for den samlede gæld på 5.869 tEUR til selskabets finansieringsinstitut.

Selskabets finansieringsinstitut har transport i lejeindtægter fra ejendommen.

*The company's investment property, of a carrying amount of EUR ('000) 9,220, is via pledge provided as security for the total debt to the company's financing institution of EUR ('000) 5,869.*

*Rental income from the property has been assigned to the company's financing institution.*

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES*

Årsrapporten for K/S Tiiriö Retail Park, Finland for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapportens tal er præsenteret i EUR, da denne valuta vurderes mest relevant, idet størstedelen af virksomhedens aktivitet afregnes i denne valuta.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

*The Annual Report of K/S Tiiriö Retail Park, Finland for 2020 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B and certain provisions applying to reporting class C.*

*The Annual Report are presented in EUR, which is the reporting currency of the activities of the Group.*

*The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles applied last year.*

**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under a-contoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**INCOME STATEMENT****Rental income**

*Rental income has been accrued to cover the period up to the end of the financial year. Payments charged to cover heating are not included in rental income.*

**Other external expenses**

*Other external expenses include cost of sales, advertising, administration, buildings, bad debts, etc.*

**Fair value adjustment of investments properties**

*The value adjustment of investments properties is recognised in the income statement. Improvements are added to the carrying amount of the investment assets and the basis for the value adjustments of the year is the fair value at beginning of the year with addition of improvements.*

**Financial income and expenses**

*Financial income and expenses include interest income and expenses, realised and unrealised gains and losses arising from investments in financial assets, debt and transactions in foreign currencies, amortisation of financial assets and liabilities as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme etc. Financial income and expenses are recognised in the income statement by the amounts that relate to the financial year.*

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES***Skat**

Da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Tax**

*As the company is not an independent tax subject, the taxable results of the company are included in the shareholders' statement of total income and assets for the financial year. The income taxes of the year are not recognised in the income statement.*

**BALANCE SHEET****Tangible fixed assets**

*Investment properties are initially measured at cost, which comprise the purchase price and possible direct costs attached to the properties. Subsequently, the investment properties are measured at fair value corresponding to the market value of the properties. Changes in the fair market value are recognised in the income statement.*

*Properties under construction are measured at cost.*

*The fair value of investment properties is estimated by means of a return-based valuation model, according to which the value is calculated on the basis of the investment properties' operating return and an individually determined return requirement.*

*Subsequent costs are added to the purchase price of the investment properties when it is likely that the payment will lead to future economic benefits for the company. Other costs of repairs and maintenance are recognised in the income statement at payment.*

*Profit or loss from sale of tangible fixed assets is stated as the difference between sales price less cost of sales and the carrying amount at the time of sale. Profit or loss is recognised in the income statement.*

**Receivables**

*Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by impairment losses to meet expected losses.*

**Accruals, assets**

*Accruals recognised as assets include costs incurred relating to the subsequent financial year.*



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES***Gældsforpligtelser**

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

**Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Omregning af fremmed valuta**

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

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

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

**Liabilities**

*Financial liabilities are recognised at the time of borrowing by the amount of proceeds received less borrowing costs. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost equal to the capitalised value when using the effective interest, the difference between the proceeds and the nominal value being recognised in the income statement over the term of loan.*

*Amortised cost of current liabilities usually corresponds to nominal value.*

**Accruals, liabilities**

*Accruals recognised as liabilities include payments received regarding income in subsequent years.*

**Foreign currency translation**

*Transactions in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date. Exchange differences arising between the rate on the transaction date and the rate on the payment date are recognised in the income statement as a financial income or expense.*

*Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that are not settled on the balance sheet date are translated at the exchange rate on the balance sheet date. The difference between the exchange rate on the balance sheet date and the exchange rate at the time of occurrence of the receivables or payables is recognised in the income statement as financial income or expenses.*

*Fixed assets acquired in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date.*