

# GO Bremen ApS

c/o TMF Denmark A/S  
Købmagergade 60, 1. tv.  
1150 Copenhagen K, Denmark  
CVR-nr. 29 83 71 12

## Årsrapport

for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018  
(12 måneder)  
14. regnskabsår

## **Financial Statements**

for the period 1 January 2018 - 31 December 2018  
(12 months)  
14th financial year

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. juni 2019  
*Adopted at the Annual General Meeting of shareholders  
on 6 June 2019*

.....  
Magnus Olssonmann Bojer-Larsen

The English part of this parallel document in Danish and English is an unofficial translation of the original Danish text. In the event of disputes or misunderstandings arising from the interpretation of the translation, the Danish version shall prevail.

# Indholdsfortegnelse

## Contents

Oplysninger om selskabet <i>Company details</i>	1
Ledelsespåtegning <i>Statement by the Supervisory and Executive Boards on the Financial Statements</i>	2
Den uafhængige revisors erklæringer <i>Independent Auditors' Report</i>	3
Hoved- og nøgletal <i>Financial highlights</i>	5
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	6
Totalindkomstopgørelse <i>Statement of comprehensive income</i>	7
Balance <i>Statement of financial position</i>	8
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	11
Opgørelse af pengestrømme <i>Statement of cash flows</i>	12
Noter <i>Notes</i>	13

## **Oplysninger om selskabet**

### *Company details*

GO Bremen ApS  
c/o TMF Denmark A/S  
Købmagergade 60, 1. tv.  
1150 Copenhagen K, Denmark

### **Bestyrelse**

#### *Supervisory Board*

Dannie Wai, formand (Chairman)  
Magnus Glissmann Bojer-Larsen

### **Direktion**

#### *Executive Board*

Dannie Wai  
Magnus Glissmann Bojer-Larsen

### **Anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalen eller 5% af stemmerne** *Shareholders holding 5% or more of the share capital or the voting rights*

Condor Real Estate Management EINS GmbH, Lyoner Str. 32, 60528 Frankfurt am Main, Germany

Dovemco Limited, Strati Myrivili 5, Strovolos, 2046 Nicosia, Cyprus

### **Ultimative moderselskab**

#### *Ultimate parent company*

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Germany

### **Revision**

#### *Auditors*

ERNST & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Osvald Helmuths Vej 4, 2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 30700228

## Ledelsespåtegning

## Statement by the Supervisory and Executive Boards on the Financial Statements

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for GO Bremen ApS (selskabet) for regnskabsperioden 1. januar 2018 - 31. december 2018.

*The Supervisory and Executive Board of directors have today discussed and approved the annual report of GO Bremen ApS (the Company) for the financial period 1st January 2018 – 31st December 2018.*

Årsrapporten er aflagt i henhold til International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav til årsrapporter. Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2018 og af resultatet af selskabets drift for regnskabsperioden 1. januar 2018 - 31. december 2018.

*The Financial Statements have been presented in accordance with the International Financial Reporting Standards as adopted by the EU and Danish disclosure requirements for financial statements. The annual report has been done in accordance with the Danish Financial Statements Act. It is our opinion that the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31st December 2018 and of the results of the Company's operations for the financial period 1st January 2018 – 31st December 2018.*

Efter vores opfattelse giver ledelsesberetningen en retvisende vurdering af de forhold, der er drøftet i ledelsesberetningen. I betragtning af den økonomiske situation, der er rapporteret i årsregnskabet, skal vi indberette, at selskabets anpartskapital er faldet med mere end 50% af den registrerede anpartskapital. Direktørerne har vurderet virksomhedens balancer aktiviteter og evne til at fortsætte som drift og opfylde fremtidige forpligtelser. Vi konkluderer, at selskabet vil kunne opfylde fremtidige forpligtelser og fortsætte driften med hensyn til selskabets position inden for koncernen.

*Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review. Considering the financial standing reported in the financial statements we must report that the company's share capital has decreased by more than 50 % of the registered share capital. The directors have assessed the company's balances activities and ability to continue as going concern and fulfil future liabilities.*

*We conclude that the company will be able to fulfil future liabilities and proceed as going concern with regard to the company's position within the group.*

Vi anbefaler, at årsrapporten godkendes på generalforsamlingen.

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

København, den 6. juni 2019  
Copenhagen, 6 June 2019

Direktionen/Executive Board

.....  
Dannie War

Bestyrelsen/Supervisory Board

.....  
Dannie War  
Formand/Chairman

.....  
Magnus Glissmann Bojer-Larsen

.....  
Magnus Glissmann Bojer-Larsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

## Independent Auditors' Report

### Til kapitalejerne i GO Bremen ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GO Bremen ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og oplysningskrav i årsregnskabsloven.

### To the shareholders of GO Bremen ApS

### Report on extended review of the financial statements

We have performed an extended review of the financial statements of GO Bremen ApS for the financial year 1 January – 31 December 2018. The financial statements comprising comprehensive income, balance sheet, statement of changes in equity, cash flows and notes, including accounting policies have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by EU and disclosure requirements of the Danish Financial Statements Act.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standard som godkendt af EU og oplysningskrav i 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.

### Management's responsibility for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by EU and disclosure requirements of 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter International Financial Reporting Standard som godkendt af EU og oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorer etiske regler samt 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.

### Auditor's responsibility

Our responsibility is to express a conclusion on the financial statements. We have 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 International Financial Reporting Standards as adopted by EU and disclosure requirements of the Danish Financial Statements Act.

This requires us to comply with the Danish Auditors Act and FSR – Danish Auditors' ethical requirements and plan and perform procedures to obtain limited assurance for our conclusion on the financial statements and in addition perform specifically required additional procedures to obtain further assurance for our conclusion.

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.

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

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

The procedures performed in an extended review are substantially less than those performed in an audit, and accordingly, we do not express an audit opinion on the financial statements.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, pengestrømme og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og oplysningskrav i årsregnskabsloven.

### Conclusion

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 2018 and of the results of the Company's operations and cash flows for the financial year 1 January – 31 December 2018 in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by EU and disclosure requirements of the Danish Financial Statements Act.

#### 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 International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og oplysningskrav i årsregnskabsloven. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

#### Statement on the management 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 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 International Financial Reporting Standards as adopted by EU and disclosure requirements of 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 International Financial Reporting Standards as adopted by EU and disclosure requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.

København, den 6. juni 2019

Copenhagen, 6 June 2019

**ERNST & Young**

**Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30790228



Henrik Reedtz

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

MNE nummer: mne24830

MNE no.: mne24830

## Hoved- og nøgletal

### Financial highlights

Selskabets udvikling i de seneste 5 år kan beskrives således.  
5-year summary

	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Hovedtal (EUR)</b>					
<i>Key figures (in EUR, except per share data)</i>					
<b>Totalindkomstopgørelse</b>					
<i>Statement of comprehensive income</i>					
Lejeindtægter <i>Rental income</i>	2,347,253	2,495,372	2,405,768	2,241,398	1,920,543
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>	1,794,952	1,971,441	1,797,157	1,285,031	1,421,272
Resultat før finansielle poster (EBIT) <i>Profit/loss before net financials (EBIT)</i>	5,234,571	2,982,747	1,266,624	2,009,852	9,618,427
Finansielle poster <i>Net financials</i>	1,941,489	2,251,796	2,218,539	1,517,944	-1,387,960
Årets totalindkomst <i>Total comprehensive income for the year</i>	3,216,889	730,940	-952,713	-1,041,952	8,218,414
<b>Balance</b>					
<i>Statement of financial position</i>					
Balancesum <i>Statement of financial position total</i>	46,490,593	42,591,995	38,707,212	37,738,287	35,105,978
Egenkapital <i>Shareholders' equity</i>	-6,783,375	-10,000,264	-10,731,204	-9,778,490	-8,736,538
<b>Øvrige</b>					
<i>Other</i>					
Antal medarbejdere <i>Number of employees</i>	0	0	0	0	0
<b>Nøgletal i %</b>					
<i>Ratios in %</i>					
Afkastningsgrad <i>Rate of return</i>	11.26%	7.00%	3.27%	4.02%	27.40%
Soliditetsgrad <i>Equity ratio</i>	-14.59%	-23.48%	-27.72%	-25.91%	-24.89%

Hovedtal er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS, jf. note 1 "Anvendt regnskabspraksis".  
*Financial highlights are prepared in accordance with International Financial Reporting Standards, cf. note 1 "Accounting policies".*

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015".  
*Ratios are computed in accordance with Guidelines and Financial ratios issued by the Danish Society of Financial Analysts in 2015.*

## Ledelsesberetning

### Præsentation af virksomheden

Selskabets formål er at investere i ejendomme.

### Omsætning og forretningsmæssig udvikling

Selskabet opnåede i perioden lejeindtægter på EUR 2.347.523

Selskabets investeringsejendom er optaget til dagsværdi. Pr. 31. december 2018 er der foretaget en ekstern vurdering af Saville til en værdi af EUR 39.970.000. 31. december 2017 udgjorde vurderingen EUR 36.290.000 af CBRE GmbH.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring.

Skøn over afkastkrav og markedsværdier er opgjort eksternt af valuar.

### Going concern

Selskabet har foretaget betydelige nedskrivninger på selskabets investeringsejendomme igennem en årrække, og selskabet har tabt anpartskapitalen og er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119.

Selskabets hovedaktionær har bekræftet, at de vil yde finansiell støtte til selskabet i mindst 12 måneder fra datoen af den underskrevne årsrapport

På baggrund af ovenstående finder ledelsen det passende at aflægge årsrapport efter et going concern-princip.

### Finansiell status

Resultatet for året, før værdireguleringer på ejendomme, er som forventet.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for det kommende år, før værdireguleringer på ejendomme, på niveau med 2018.

### Begivenheder efter balancedagen

Det er efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for regnskabsåret 2018.

## Management's Review

### Business activities and mission

The Company's main objective is property investment.

### Business review

The Company recorded rental income of EUR 2,347,523 for the twelve months period ended 31 December 2018.

The Company's investment property is recorded at fair value. As at 31 December 2018 the property was valued externally at EUR 39,970,000 by Saville. As at 31 December 2017 the external value was determined at EUR 36,290,000 by CBRE GmbH.

### Recognition and measurement uncertainties

The Company's investment properties are recognized in the Financial Statements at market value based on a return based assessment model. This model contains an estimate of the property's future return and the expected return requirement. The property's future returns are estimated based on existing leases and experience.

Estimates of return requirements and market values are computed by external valuation consultant.

### Going concern

The Company has recognized substantial impairment losses on its investment property over the past few years. The Company has lost its share capital and is therefore subject to the capital loss provisions of section 119 of the Danish Companies Act.

The Company's main shareholder has confirmed that they will provide financial support to the Company for a minimum of twelve months from the date of signing of the financial statements

Considering the above, the Management considers it is appropriate to prepare the Company's financial statements on a going concern basis.

### Financial position

The result for the year, before adjustment on property valuations, is as expected.

### Business review

The Company expects a result for next year, before adjustment on property valuations, on a par with that reported in 2018.

### Post balance sheet events

There have been no subsequently events of major significance influence for the fiscal year 2018.



## Totalindkomstopgørelse

1. januar 2018 - 31. december 2018  
Statement of comprehensive income  
for the year 1 January 2018 - 31 December 2018

	Noter/Notes	2018 EUR	2017 EUR
Nettoomsætning <i>Revenue</i>	4	2,938,468	3,039,957
Omkostninger i forbindelse med ulejning <i>Expenses related to rental activity</i>		-1,143,516	-1,068,516
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross margin</i>		1,794,952	1,971,441
Andre eksterne indtægter <i>Other external income</i>		150,356	351,947
Værdiregulering <i>Value adjustment</i>	5	3,680,000	1,010,000
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-390,737	-350,642
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit before net financials</i>		5,234,571	2,982,747
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	6	1,700	976
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	7	-1,943,189	-2,252,772
<b>Resultat før skat af fortsættende aktiviteter</b> <i>Profit before tax of continuing operations</i>		3,293,083	730,951
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter <i>Tax of continuing operations for the year</i>	8	-76,194	-11
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit for the year</i>		3,216,889	730,940
Anden totalindkomst, efter skat, som kan blive omklassificeret til resultatet <i>Other comprehensive income, net of tax, to be reclassified to profit or loss in subsequent periods</i>		0	0
Anden totalindkomst, efter skat, som ikke kan blive omklassificeret til resultatet <i>Other comprehensive income, net of tax, not to be reclassified to profit or loss in subsequent periods</i>		0	0
<b>Årets totalindkomst</b> <i>Total comprehensive income for the year</i>		3,216,889	730,940
<b>Årets totalindkomst fordeler sig således:</b> <i>Total comprehensive income for the year attributable to:</i>			
Moderselskabets aktionærer <i>Equity holders of parent company</i>		3,216,889	730,940
		3,216,889	730,940

## Balance

pr. 31. december 2018  
Statement of financial position  
at 31 December 2018

	Noter/Notes	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>Aktiver</b>			
<i>Assets</i>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
<i>Non-current assets</i>			
Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	9	39,970,000	36,290,000
Aktier i tilknyttede virksomheder <i>Shares in affiliated companies</i>		56,652	0
Drifts- og kontorudstyr <i>Operating and office equipment</i>		49,776	0
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax assets</i>	8	0	0
<b>Langfristede aktiver i alt</b> <i>Total non-current assets</i>		<u>40,076,428</u>	<u>36,290,000</u>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
<i>Current assets</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		757,066	642,317
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	12	4,760,047	5,114,753
Tilgodehavende selskabsskat <i>Income taxes receivables</i>		29,841	54,918
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		155,317	246,809
<b>Tilgodehavender i alt</b> <i>Total receivables</i>		<u>5,702,270</u>	<u>6,058,798</u>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash</i>	10	<u>711,894</u>	<u>243,197</u>
<b>Kortfristede aktiver i alt</b> <i>Total current assets</i>		<u>6,414,165</u>	<u>6,301,995</u>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Total assets</i>		<u>46,490,593</u>	<u>42,591,995</u>

## Balance - fortsat

pr. 31. december 2018

Statement of financial position - continued  
at 31 December 2018

	Noter/Notes	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>Passiver</b>			
<i>Equity and liabilities</i>			
<b>Egenkapital</b>			
<i>Shareholders' equity</i>			
Anpartskapital		16,866	16,866
<i>Share capital</i>			
Overkurs ved emission		4,465,974	4,465,974
<i>Share premium</i>			
Overført resultat		-11,266,215	-14,483,104
<i>Retained earnings/Accumulated loss</i>			
		<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-6,783,375</b>	<b>-10,000,264</b>
<i>Total shareholders' equity</i>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
<i>Non-current liabilities</i>			
Gæld til realkreditinstitutter	11	22,001,717	22,115,741
<i>External debt</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder	14	29,257,867	29,650,462
<i>Payables to group enterprises</i>			
Hensættelser til udskudt skat	8	0	0
<i>Provisions for deferred tax</i>			
Lejemål depositum		520,153	480,846
<i>Tenancy deposits</i>			
		<hr/>	<hr/>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>51,779,738</b>	<b>52,247,049</b>
<i>Total non-current liabilities</i>			

## Balance - fortsat

pr. 31. december 2018

Statement of financial position - continued  
at 31 December 2018

	Noter/Notes	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>Passiver - fortsat</b>			
<i>Equity and liabilities - continued</i>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
<i>Current liabilities</i>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of non-current liabilities</i>	11	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		1,084,293	118,932
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	14	0	0
Skyldig selskabsskat <i>Income taxes payables</i>		0	0
Anden gæld <i>Other payables</i>		249,441	201,679
Periodeafgrænsningsposter <i>Accruals</i>		160,495	24,600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> <i>Total current liabilities</i>		<u>1,494,229</u>	<u>345,211</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Total liabilities</i>		<u>53,273,967</u>	<u>52,592,259</u>
<b>Passiver i alt</b> <i>Total equity and liabilities</i>		<u>46,490,593</u>	<u>42,591,995</u>
<b>Finansielle risici og finansielle instrumenter</b> <i>Financial risks and financial instruments</i>	12		
<b>Sikkerhedsstillelser</b> <i>Security for loans</i>	13		
<b>Nærtstående parter</b> <i>Related parties</i>	14		

## Egenkapitaloppgørelse

Statement of changes in equity

	Anparts-kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Share premium</i>	<i>Retained earnings/ Accumulated loss</i>	<i>Total</i>
Egenkapital pr. 31. december 2016 <i>Shareholders' equity at 31 December 2016</i>	16,866	4,465,974	-15,214,043	-10,731,203
Årets resultat <i>Profit and loss</i>	0	0	730,940	730,940
Anden totalindkomst <i>Other comprehensive income</i>	0	0	0	0
Årets totalindkomst <i>Total comprehensive income for the year</i>	0	0	730,940	730,940
Egenkapital pr. 31. december 2017 <i>Shareholders' equity at 31 December 2017</i>	16,866	4,465,974	-14,483,103	-10,000,263
Årets resultat <i>Profit and loss</i>	0	0	3,216,889	3,216,889
Anden totalindkomst <i>Other comprehensive income</i>	0	0	0	0
Årets totalindkomst <i>Total comprehensive income for the year</i>	0	0	3,216,889	3,216,889
Egenkapital pr. 31. december 2018 <i>Shareholders' equity at 31 December 2018</i>	16,866	4,465,974	-11,266,214	-6,783,374
			<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>

Anpartskapitalen EUR 16.866 sammensættes således:

*The share capital, EUR 16,866, is composed as follows:*

125 anpartar a EUR 135 <i>125 shares of EUR 135 each</i>	16,866	16,866
---	--------	--------

Anpartskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

*The share capital have been unchanged the last 5 years.*

## Opgørelse af pengestrømme

### Statement of cash flows

	Noter/Notes	2018 EUR	2017 EUR
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before net financials</i>		5,192,878	2,982,747
Værdiregulering, langfristede aktiver <i>Value adjustment, non-current assets</i>		-3,680,000	-1,010,000
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		43,394	976
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-1,943,189	-2,252,772
Betalt skat <i>Income tax paid</i>		-76,194	-11
Ændringer i: <i>Changes in:</i>			
Tilgodehavender fra salg og andre tilgodehavender <i>Trade and other receivables</i>		-54,831	124,042
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i>		1,188,326	-627,597
<b>Pengestrømme fra driftsaktiviteten</b> <b><i>Cash flows from operating activities</i></b>		<b>670,384</b>	<b>-782,615</b>
Køb af investeringsejendomme <i>Additions of investment property</i>		0	0
Salg af investeringsejendomme <i>Sale of investment property</i>		0	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktiviteten</b> <b><i>Cash flows from investing activities</i></b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Koncerninterne lån <i>Intercompany borrowings</i>		-87,664	-2,942,358
Forhøjelse og anden låneoptagelse <i>Increase of mortgage borrowings</i>		-114,023	3,816,255
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten</b> <b><i>Cash flows from financing activities</i></b>		<b>-201,687</b>	<b>873,897</b>
<b>Årets pengestrøm</b> <b><i>Net cash flow for the year</i></b>		<b>468,697</b>	<b>91,282</b>
<b>Likvider</b> <b><i>Cash and cash equivalents</i></b>			
Likvider pr. 1. januar <i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>		243,197	151,915
Årets pengestrøm <i>Net cash flow for the year</i>		468,697	91,282
<b>Likvider pr. 31. december</b> <b><i>Cash and cash equivalents at 31 December</i></b>	10	<b>711,894</b>	<b>243,196</b>

## Noter

### Notes

#### Note 1. Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for GO Bremen ApS er aflagt i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder og danske oplysningskrav til årsrapporter fastlagt i IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

*The Financial Statements of GO Bremen ApS have been presented in accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS) and Danish disclosure requirements for Financial Statements, as laid down in the IFRS order issued in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act as regards reporting class B enterprises.*

Årsrapporten er aflagt i euro (EUR).

*The Financial Statements are presented in euros (EUR).*

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere.

*The accounting policies applied to these financial statements are consistent with those applied last year.*

#### Nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Vedtagelse af de nye og ændrede IFRS og IFRIC fortolkningsbidrag har ikke haft nogen væsentlig indvirkning på de beløb, der er rapporteret i disse årsrapporter, men kan påvirke den regnskabsmæssige behandling af fremtidige transaktioner og aftaler.

#### New and revised standards and bases for conclusion

*The adoption of the new and amended IFRS and IFRIC interpretations has not had any significant impact on the amounts reported in these financial statements but may impact the accounting for future transactions and arrangements.*

IFRS 15: Indtægt fra kontrakter med kunder	1. januar 2018	IFRS 15: Revenue from Contracts with Customers	1 January 2018
IFRS 9: Finansielle instrumenter (derivater o.lign.)	1. januar 2018	IFRS 9: Financial Instruments (derivates etc.)	1 January 2018
Klassificering og måling af aktiebaserede betalingstransaktioner	1. januar 2018	Classification and measurement of Share-based Payment Transactions	1 January 2018
Anvendelse af IFRS 9 Finansielle instrumenter med IFRS 4 Forsikringskontrakter	1. januar 2018	Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts	1 January 2018
Overdragelse af investeringsejendomme (ændring til IAS 40)	1. januar 2018	Transfer of Investment Property (Amendments to IAS 40)	1 January 2018
Årlige forbedringer til IFRSs 2014-2016 cyklus - forskellige standarder	1. januar 2018	Annual improvements to IFRSs 2014-2016 Cycle - various standards	1 January 2018
IFRIC 22: Fremmed valuta og forskuds overvejelser	1. januar 2018	IFRIC 22: Foreign Currency Transactions and Advance Consideration	1 January 2018

#### Nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

#### New and revised standards and bases for conclusion which have yet to take effect

IASB og IFRIC har udsendt en række standarder og fortolkninger med et ikrafttrædelsestidspunkt efter datoen for denne årsrapport.

The IASB and IFRIC have issued a number of standards and interpretations with an effective date after the date of these financial

IFRS 16: Leasing kontrakter	1. januar 2019	IFRS 16: Leases	1 January 2019
IFRIC 23: Usikkerhed omkring indkomstskattebehandlinger	1. januar 2019	IFRIC 23: Uncertainty over Income Tax Treatments	1 January 2019
Forudbetalingsfunktioner med negative kompensation (ændring til IFRS 9)	1. januar 2019	Prepayment Features with Negative Compensation (Amendments to IFRS 9)	1 January 2019
Langsigtede interesser i associerede selskaber og Joint Ventures (ændring til IAS 28)	1. januar 2019	Long-term interest in associates and Joint Ventures (amendments to IAS 28)	1 January 2019
Planændringsbegrænsning eller afvikling (Ændring til IAS 19)	1. januar 2019	Plan Amendment Curtailment or settlement (Amendment to IAS 19)	1 January 2019
Forbedringer til IFRS 2015-2017 (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12, IAS 23)	1. januar 2019	Improvements to IFRS 2015-2017 (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12, IAS 23)	1 January 2019
Ændringer Referencer til den konceptuelle ramme i IFRS	1. januar 2020	Amendments References to the Conceptual Framework in IFRS	1 January 2020
IFRS 17: Forsikringskontrakter	1. januar 2021	IFRS 17: Insurance Contracts	1 January 2021

Direktionen forventer ikke, at vedtagelsen af disse standarder og fortolkningsbidrag vil have væsentlig indflydelse på selskabets årsrapport i fremtidige perioder.

*The Directors do not expect that the adoption of these Standards and Interpretations will have material impact on the financial statements of the Company in future periods.*

## Totalindkomstopgørelse

## Statement of comprehensive income

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter vedrørende investeringsejendomme periodiseres og indregnes i henhold til indgåede kontrakter.

### Revenue

*Rental income from investment property is accrued and recognised in accordance with signed contracts.*

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Other external expenses

*Other external expenses comprise of administrative expenses incurred.*

## Noter

### Notes

#### Note 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat Accounting policies - continued

##### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i totalindkomstopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

##### Skat

Skat af årets totalindkomst omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

##### Balance

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme ejet over en lang tidshorison med det formål at opnå lejeindtægter og værdistigninger, og som ikke ejes med salg for øje.

Ved første indregning måles ejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, fastsat eksternt af valuar.

I overensstemmelse hermed er markedsværdien det skønsmæssigt fastsatte beløb, som en ejendom kan handles til på vurderingstidspunktet mellem en villig køber og en villig sælger i en transaktion på markedsvilkår efter at være blevet markedsført, og hvori hver af parterne handlede med indsigt, forsigtighed og uden tvang.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til den laveste af faktureret værdi og dagsværdi. Selskabet foretager hensættelser på tilgodehavender, hvor det objektive vurderes, at selskabet ikke vil opnå fuld indbetaling, og tilgodehavender afskrives, når de anses for tabt.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider og kortfristede indskud

Likvider og kortfristede indskud i balancen omfatter bankindeståender og kortfristede indskud med en løbetid på under tre måneder.

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 15,825% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

##### Net financials

Financial income and expenses are recognised in the statement of comprehensive income in the reporting period they relate to. Net financials include interest income and expenses, financial expenses relating to finance leases, realised and unrealised capital and exchange gains and losses on securities and foreign currency transactions, amortisation of mortgage loans and surcharges and allowances under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

##### Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments less the share of the tax for the period that concerns changes in equity.

Current and deferred taxes related to items recognised directly in equity are taken directly to equity.

##### Statement of financial position

##### Investment property

Investment property is property held on a long-term horizon with the purpose of earning rental income and increases in value and which is not held for sale.

Investment properties are initially measured at cost. After initial recognition, investment properties are measured at fair value, as determined by external valuation consultant.

The market value is the estimated amount for which a property, after proper marketing, is expected to be exchanged between willing parties at the date of valuation in an arm's length transaction in which the parties acted knowledgeably, prudently, and voluntarily.

##### Receivables

Receivables are recognised and carried at the lower of their original invoiced value and recoverable amount. Provision is made when there is objective evidence that the Company will not be able to recover balances in full. Balances are written off when the probability of recovery is assessed as being remote.

##### Prepayments

Prepayments recognised under 'Assets' comprise prepaid expenses relating to subsequent reporting periods.

##### Cash and short term deposits

Cash and short term deposits in the statement of financial position comprise cash at bank and short term deposits with an original maturity less than three months.

##### Income taxes

Current tax charges are recognised in the statement of financial position as the estimated tax charge in respect of the expected taxable income for the year, adjusted for tax on prior-year taxable income and tax paid in advance.

Provisions for deferred tax are calculated at 15.825% of all temporary differences between carrying amounts and tax bases, with the exception of temporary differences occurring at the time of acquisition of assets and liabilities neither affecting the results of operations nor the taxable income.

Deferred tax assets are recognised at the value at which they are expected to be utilised, either through elimination against tax on future earnings or a set-off against deferred tax liabilities.



## NOTER

### Notes

#### Note 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat Accounting policies - continued

##### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på låneoptagelsestidspunktet. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

##### Financial liabilities

Financial liabilities are recognised at the proceeds received net of transaction costs incurred upon the raising of the loan. Interest-bearing debt is subsequently measured at amortised cost, using the effective interest rate method. Other debt is subsequently measured at amortised cost corresponding to the nominal unpaid debt.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

##### Deferred income

Deferred income recognised as a liability comprises of payments received for income relating to subsequent reporting periods.

##### Opgørelse af pengestrømme

Opgørelsen af pengestrømme viser selskabets nettopengestrømme, årets ændringer i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og årets slutning.

##### Statement of cash flows

The cash flow statement shows the company's net cash flows, the year's changes in cash and cash equivalents and the company's cash and cash equivalents at the beginning and at the end of the year.

##### Opgørelse af pengestrømme - fortsat

Pengestrømme fra driftsaktivitet beregnes efter den indirekte metode og opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalte finansielle, ekstraordinære udgifter og selskabsskat.

##### Statement of cash flows - continued

Cash flows from operating activities are presented using the indirect method and are made up as the net profit or loss for the year, adjusted for non-cash operating items, changes in working capital, paid financial and extraordinary expenses and paid income taxes.

Pengestrømme fra investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Cash flows from investing activities comprise payments related to additions and disposals of fixed assets.

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter omfatter udbyttebetalinger til aktionærer, kapitalforhøjelser og nedsættelser, lån og afdrag på rentebærende gæld.

Cash flows from financing activities comprise dividends paid to shareholders, capital increases and reductions, borrowings and repayments of interest-bearing debt.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, for hvilke risikoen for ændringer i værdi er ubetydelig.

Cash and cash equivalents comprise cash and short-term securities in respect of which the risk of changes in value is insignificant.

##### Hoved og nøgletal

Nøgletal er begnet i overensstemmelse med Finansfoningens De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er berenet

$$\text{Afkastningsrod} = \frac{\text{Resultat for finans poster} \times 100}{\text{Samlede aktives}}$$

$$\text{Rate of return} = \frac{\text{Result from ordinary operating activities} \times 100}{\text{Total assets}}$$

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$

$$\text{Equity ratio} = \frac{\text{Share capital} \times 100}{\text{Total equity and liabilities}}$$

#### Note 2. Going concern Going concern

Selskabet har foretaget betydelige nedskrivninger på selskabets investeringsejendomme igennem en årrække, og selskabet har tabt anpartskapitalen og er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119.

The Company has recognized substantial impairment losses on its investment property over the past few years. The Company has lost its share capital and is therefore subject to the capital loss provisions of section 119 of the Danish Companies Act.

Selskabets hovedaktionær har bekræftet, at de vil yde finansiell støtte til selskabet i mindst 12 måneder fra datoen af den underskrevet årsrapport

The Company's main shareholder has confirmed that they will provide financial support to the Company for a minimum of twelve months from the date of signing of the financial statements

På baggrund af ovenstående finder ledelsen det passende at aflægge årsrapport efter et going concern-princip.

Considering the above, the Management considers it is appropriate to prepare the Company's financial statements on a going concern basis.

## Noter

### Notes

#### Note 3. Skøn og estimater Assumptions and estimates

Udarbejdelsen af årsrapporten kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn og estimater, som påvirker anvendelsen af regnskabspraksis og indregnede aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger. Faktiske resultater kan afvige fra disse skøn.

*For purposes of the preparation of the Financial Statements, it is necessary that management prepares accounting estimates affecting the application of accounting policies and recognised assets, liabilities, income, and expenses. Actual results may deviate from the estimates made.*

De væsentlige skøn, som ledelsen foretager i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten, er værdiansættelse af selskabets ejendomme til dagsværdi.

*The significant estimates made by management for purposes of preparing the Financial Statements concern the measurement of the Company's properties at fair value.*

Den anvendte vurderingsmetode er **afkastbaseret værdiansættelsesmodel**, som kendetegnes ved at anvende den normaliserede leje tilbagediskonteret med det valgte afkastkrav. Afkastkravet er beregnet for hver bygning ved et vægtet gennemsnit mellem egenkapitalens og gældens kapitalafkastkrav.

*The valuation method applied is a **return-based valuation model**, which applies normalised rent discounted by the return requirement chosen. The return requirement is computed for each individual building as the weighted average of the return requirements of equity and debt.*

Skøn over afkastkrav og markedsværdier er i år opgjort af ekstern valuar Savills. Det gennemsnitlige afkastkrav i 31/12 2018 er opgjort til 5,57% (31/12 2017: 7,18%). Den normaliserede leje er opgjort til EUR 3.149.494 (31/12 2017: EUR 2.605.601).

*Estimates of return requirements and market values were computed this year by external valuation consultant Savills. The average return requirement as at 31.12.2018 has been computed at 5.57% (31.12.2017: 7.18%). Normalised rent has been computed at EUR 3.149.494 (31.12.2017: EUR 2,605,601).*

#### Følsomhedsanalyse - Lejen Sensitivity analysis - Rent

Ændring af normaliseret leje i % Change in normalised rent (%)	-2%	-1%	0%	+1%	+2%
Ændring i pct. af afkastkrav Change in percentage of yield requirement					
+ 1,0%	40,836,613	40,436,254	40,035,895	39,835,715	39,635,536
+ 0,5%	42,661,858	42,243,605	41,825,351	41,616,225	40,331,549
Vægtet afkastkrav	44,586,067	44,148,949	43,711,831	43,493,271	43,274,712
Weighted yield requirement					
- 0,5%	46,615,280	46,158,267	45,701,255	45,472,748	45,244,242
- 1,0%	48,755,942	48,277,942	47,799,943	47,560,943	47,321,943

#### Dagsværdi Fair value

Selskabet måler visse finansielle instrumenter, såsom derivater og ikke-finansielle aktiver, såsom investeringsejendomme, til dagsværdi ved slutningen af hver regnskabsperiode. Desuden er dagsværdien af finansielle instrumenter, der måles til amortiseret kostpris oplyst i regnskabet.

*The Company measures certain financial instruments such as derivatives, and non-financial assets such as investment property, at fair value at the end of each reporting period. Also, fair values of financial instruments measured at amortised cost are disclosed in the financial statements.*

Dagsværdi er den pris, der ville blive modtaget for salg af et aktiv eller betalt for at overføre en forpligtelse ved en transaktion mellem markedsdeltagere på målingstidspunktet. Målingen af dagsværdien er baseret på en forudsætning om, at transaktionen omkring salg af aktivet eller overdragelse af forpligtelsen foregår:

*Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:*

- På det primære marked for aktivet eller forpligtelsen eller
- I mangel af et primært marked, på det mest fordelagtige marked for aktivet eller forpligtelsen.

- *In the principal market for the asset or liability or*
- *In the absence of a principal market, In the most advantageous market for the asset or liability*

Selskabet skal være i stand til at få adgang til hovedmarkedet, eller det mest fordelagtige marked på målingstidspunktet. Dagsværdien af et aktiv eller en forpligtelse måles ved hjælp af de forudsætninger, som markedsdeltagere ville bruge ved prisfastsættelse af aktivet eller forpligtelsen, under forudsætning af, at markedsdeltagerne handler i deres bedste økonomiske interesse.

*The Company must be able to access the principal or the most advantageous market at the measurement date. The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.*

En dagsværdi måling af et ikke-finansielt aktiv tager hensyn til markedsdeltagerens evne til at generere økonomiske fordele ved anvendelse af aktivet i dets optimale og bedste brug eller ved at sælge det til en anden deltager på markedet, som anvender brug af aktivet i dets optimale og bedste brug.

*A fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.*

## Noter

### Notes

#### Note 3. Skøn og estimater Assumptions and estimates

Selskabet anvender værdiansættelsesmetoder, der er tilpasset omstændighederne, og hvor der er tilstrækkelige data til rådighed for at måle dagsværdien, og maksimerer brugen af relevante observerbare input og minimerer brugen af ikke-observerbare inputs betydning for dagsværdimålingen som helhed:

Niveau 1 - Noterede (ikke-justerede) markedspriser på aktive markeder for identiske aktiver eller forpligtelser

Niveau 2 - Værdiansættelsesmodeller hvor det laveste niveau af input, der er væsentligt for målingen af dagsværdi er direkte eller indirekte observerbare

Niveau 3 - Værdiansættelsesmodeller hvor det laveste niveau af input, der er væsentligt for målingen til dagsværdi ikke er observerbart

For aktiver og forpligtelser, som er indregnet i regnskabet på et tilbagevendende basis, afgør selskabet om der er sket overførsler mellem niveauer i hierarkiet ved at revurdere kategoriseringen (baseret på laveste niveau af input, der er væsentligt for målingen til dagsværdi som en helhed) ved udgangen af hver regnskabsperiode.

The Company uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximising the use of relevant observable inputs and minimising the use of unobservable inputs significant to the fair value measurement as a whole:

Level 1 — Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities

Level 2 — Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable

Level 3 — Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is unobservable

For assets and liabilities that are recognised in the financial statements on a recurring basis, the Company determines whether transfers have occurred between levels in the hierarchy by re-assessing categorisation (based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole) at the end of each reporting period.

Note 4. Udlejning og relateret indkomst Rental and related income	2018 EUR	2017 EUR
Lejeindtægter Rental income	2,347,253	2,495,372
Indtægter fællesomkostninger Service charge income	591,215	544,585
Andre ejendomsindtægter Other property income	0	0
<b>Udlejning og relateret indkomst Rental and related income</b>	<b>2,938,468</b>	<b>3,039,957</b>

Udlejning og relateret indkomst vedrører leje for året der sluttede 31. december 2018. Arealer er udlejet i henhold til lejekontrakter med forskellige udløbs vilkår. Lejekontrakter angiver husleje, rettigheder og forpligtelser for udlejer og lejer, herunder opsigelses og fornyelse muligheder, samt ændringer i forbrugs og driftsomkostninger.

Rental and related income fully relates to rent attributable to the year ended 31 December 2018. Spaces are leased out under lease agreements of various expiry terms. Lease agreements specify the rent, the rights and obligations of the lessor and the lessee, including notice and renewal options, as well as service and operating cost charges.

Selskabet udlejer alle sine investeringsejendomme under operationelle leasingkontrakter, som er uopsigelige, og har gennemsnitlig lejeperiode på 2,5 år (2017: 2,56 år). Selskabets lejemaal indeholder typisk en klausul om enten at gøre det muligt at regulere lejebeløbet årligt ved en fast årlig stigning, inflationsregulering eller en tilsvarende lokal metode.

The Company leases out its investment properties under operating leases which are non-cancellable and have average lease terms of 2.5 years (2017: 2.56 years). The Company's leases typically include a clause either to enable upward revision of the rental charge on an annual basis based on a fixed annual uplift, inflation or local equivalent.

Fremtidige minimums lejeindtægter i henhold til uopsigelige operationelle leasingkontrakter pr. 31. december 2018, forfalder som følger:

Future minimum rental receivables under non-cancellable operating leases 31 December 2018, analysed by the period in which they fall due are as follows:

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Første år First year	2,288,341	2,773,104
Andet og til og med fjerde år Second up to and including fourth year	2,027,590	2,714,126
Femte og efterfølgende år Fifth and subsequent years	1,551,617	2,458,377
	<b>5,867,548</b>	<b>7,945,607</b>

**Noter***Notes*

<b>Note 5.</b>	<b>Værdiregulering</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<i>Value adjustment</i>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Værdiregulering af ejendom		<u>3.680.000</u>	<u>1.010.000</u>
<i>Value adjustment of property</i>			
<b>Note 6.</b>	<b>Andre finansielle indtægter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<i>Other financial income</i>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder		1.700	976
<i>Interest receivable, group enterprises</i>			
Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Other interest receivable, exchange gains, and similar income</i>			
		<u>1.700</u>	<u>976</u>
<b>Note 7.</b>	<b>Andre finansielle omkostninger</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<i>Other financial expenses</i>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder		-1.012,417	-1,335,963
<i>Interest payable, group enterprises</i>			
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger		<u>-930,772</u>	<u>-916,809</u>
<i>Interest payable, exchange losses, and similar expenses</i>			
		<u>-1,943,189</u>	<u>-2,252,772</u>
<b>Note 8.</b>	<b>Indkomstskatter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<i>Income taxes</i>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Skat af årets resultat:</b>			
<i>Tax for the year</i>			
Skat af årets resultat		76,194	11
<i>Current income tax charge</i>			
Regulering selskabsskat for tidligere år		0	0
<i>Adjustment to corporation tax for previous year</i>			
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Deferred income tax</i>			
<b>Skat af årets resultat i alt:</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Total tax for the year</i>			
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
		<b>%</b>	<b>%</b>
<b>Afstemning af skatteprocent af resultat før skat:</b>			
<i>Reconciliation of tax rate applicable to pre-tax profit:</i>			
Dansk skatteprocent		22	22
<i>Danish tax rate</i>			
Forskel mellem udenlandsk og dansk skattesats		-6	-6
<i>Difference between foreign and Danish tax rates</i>			
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi		0	0
<i>Revaluation of investment property to fair value</i>			
Tilbageførsel af tab		0	0
<i>Carry back of losses</i>			
Nedskrivning af skatteaktiv		-16	-16
<i>Write-down of tax asset</i>			
Andre reguleringer		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Other adjustments</i>			
<b>Effektiv skatteprocent</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Effective tax rate</i>			

## Noter

Notes

Note 8.	Indkomstskatter - fortsat <i>Income taxes - continued</i>	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>Udskudt skatteforpligtelse fordeler sig således:</b>			
<i>Breakdown of deferred tax liability:</i>			
	Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	0	0
	Udskudt skatteforpligtelse modregnes med udskudte skatteaktiver <i>Deferred tax liability netted with deferred tax assets</i>	0	0
	<b>Udskudt skatteforpligtelse i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Total deferred tax liability</b>		

Der er ikke indregnet udskudte skatteforpligtelser i dette regnskabsår.  
*There are no deferred tax liabilities calculated for the company this year.*

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR	
<b>Udskudt skatteaktiv fordeler sig således:</b>			
<i>Breakdown of deferred tax asset:</i>			
	Investerings ejendomme <i>Investment property</i>	-861,537	-127,982
	Rentefradragsbegrænsning <i>Interest barrier rule</i>	0	0
	Finansielle instrumenter <i>Financial instruments</i>	0	0
	Midlertidige differencer <i>Temporary differences</i>	0	0
	Fremførselsberettigede skattemæssige underskud <i>Tax loss carry-forwards</i>	1,802,669	1,293,596
	Nedskrivning af skatteaktiv <i>Write-down of tax asset</i>	-941,132	-1,165,614
	<b>Udskudt skatteaktiv i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Total deferred tax asset</b>		

Selskabet har ikke indregnet det udskudte skatteaktiv på EUR 941.132 (2017: EUR 1.165.614), idet direktionen ikke er af den opfattelse, at der er tilstrækkelig sikkerhed for fremtidige skattepligtige overskud i Tyskland, der tillader indregning af skatteaktivet.

*The Company has not recognised the deferred tax asset of EUR 941,132 (2017: EUR 1,165,614) as the Directors do not consider there is sufficient certainty of the future taxable profits in Germany that would allow reversal of the asset arising.*

## Noter

Notes

### Note 9. Investeringsejendomme Investment property

	Investerings- ejendomme
	<u>Investment property</u>
Kostpris pr. 31/12 2017	47,508,310
Balance at 31/12 2017	
Tilgang i perioden	0
Additions in the period	
Afgang i perioden	0
Disposals in the period	
Kostpris pr. 31/12 2018	<u>47,508,310</u>
Balance at 31/12 2018	
<b>Værdireguleringer</b>	
<b>Value adjustments</b>	
Saldo pr. 31/12 2017	-11,218,310
Balance at 31/12 2017	
Årets værdiregulering	3,680,000
Value adjustments in the year	
Værdireguleringer pr. 31/12 2018	<u>-7,538,310</u>
Write-downs at 31/12 2018	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12 2018</b>	<u><b>39,970,000</b></u>
<b>Carrying amount at 31/12 2018</b>	
Kostpris pr. 31/12 2016	47,508,310
Balance at 31/12 2016	
Tilgang i perioden	0
Additions in the period	
Afgang i perioden	0
Disposals in the period	
Kostpris pr. 31/12 2017	<u>47,508,310</u>
Balance at 31/12 2017	
<b>Værdireguleringer</b>	
<b>Value adjustments</b>	
Saldo pr. 31/12 2016	-12,228,310
Balance at 31/12 2016	
Årets værdiregulering	1,010,000
Value adjustments in the year	
Værdireguleringer pr. 31/12 2017	<u>-11,218,310</u>
Write-downs at 31/12 2017	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12 2017</b>	<u><b>36,290,000</b></u>
<b>Carrying amount at 31/12 2017</b>	

### Dagsværdihierarkiet

Fair value hierarchy

Nedenstående tabel viser en analyse af dagsværdien af investeringsejendomme medtaget i opgørelsen af finansiel stilling pr. niveau i dagsværdihierarkiet \*:

The following table shows an analysis of the fair value of investment property recognised in the Statement of Financial Position by level of the fair value hierarchy\*:

### Note 9. Investeringsejendomme - fortsat Investment property - continued

Pr. 31. december 2018 As at 31 December 2018	Niveau 1 Level 1	Niveau 2 Level 2	Niveau 3 Level 3	Total dagsværdi Total fair value
Investeringsejendomme Investment property	0	0	39,970,000	39,970,000
<b>Pr. 31. december 2017 As at 31 December 2017</b>				
Investeringsejendomme Investment property	0	0	36,290,000	36,290,000

\* Se note 3 for forklaring af dagsværdihierarkiet

\* See note 3 for the explanation of the fair value hierarchy

## Noter

Notes

Note 10.	Likviditet Cash	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Opsplitning af likviditet			
<i>Breakdown of cash balances:</i>			
Konti kontrolleret af selskabet		638,219	157,554
<i>Accounts controlled by the Company</i>			
Konti kontrolleret af långiver		0	0
<i>Accounts controlled by the lender</i>			
Leje deposita konto		73,676	85,642
<i>Rent deposit account</i>			
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>		<b>711,894</b>	<b>243,197</b>
<i>Carrying amount</i>			

De indestående beløb på konti kontrolleret af långiver er hovedsagligt lejendbetalinger. Midlerne bliver frigivet til at betale selskabets omkostninger baseret på en specifik anmodning. Overskydende likviditet er indeholdt af den långivende bank med henblik på tilbagebetaling af lånet.

*The amounts held in accounts controlled by the lender comprise mainly of rental receipts. The funds are released to pay Company's expenses based on the specific requests. Any surplus rent is trapped by the lending bank for amortisation of the loan.*

Note 11.	Gæld til bank og kreditinstitutter Payables to bank and credit institutions	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Gæld til bank og kreditinstitutter er fordelt således i opgørelsen af den finansielle stilling:			
<i>Breakdown of payables to bank and credit institutions in the statement of financial position:</i>			
Langfristede gældsforpligtelser		22,001,717	22,115,741
<i>Non-current liabilities</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser		0	0
<i>Current liabilities</i>			
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>		<b>22,001,717</b>	<b>22,115,741</b>
<i>Carrying amount</i>			

Gæld til bank og kreditinstitutter forfalder til betaling således:

*Payables to bank and credit institutions fall due for payment as follows:*

Under 1 år		0	0
<i>Within 1 year</i>			
1-5 år		22,001,717	22,115,741
<i>Between 1 and 5 years</i>			
Over 5 år		0	0
<i>Over 5 years</i>			
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>		<b>22,001,717</b>	<b>22,115,741</b>
<i>Carrying amount</i>			

Forpligtelser er optaget til amortiseret kostpris og er alle optaget i EUR:

*Liabilities are recognised at amortised cost and are all recognised in EUR:*

	31.12.2018	Fast/variabel	Effektiv rente	Udløb
	31 December 2018	Fixed/floating rate	Effective rate	Maturity
Deutsche Bank Germany	22,001,717	Fixed	5.000%	11/12/2019
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>22,001,717</b>			
<i>Carrying amount</i>				

## Noter

### Notes

#### Note 12. Finansielle risici og finansielle instrumenter *Financial risks and financial instruments*

##### Valutarisici

Selskabet har ingen væsentlig valutarisici, eftersom selskabet primært har indtægter og omkostninger i rapporteringsvalutaen EUR.

##### Foreign exchange risks

As the Company's income and costs are primarily in its reporting currency, EUR, the Company is not exposed to any significant currency risks.

##### Renterisici

Selskabet har risikoeksponering relateret til udsving i renteniveauet i Euroland samt Danmark. Den primære renteeksponering er relateret til Euribor og Cibor.

##### Interest rate risks

The Company is exposed to interest rate risks related to fluctuations in interest levels in Euroland and Denmark due to balances held at the bank. The primary exposure is related to Euribor and Cibor.

Selskabet har valgt at afdække deres renterisici ved kun at optage fastforrentede lån.

The Company limits interest rate risk by taking out only fixed rate loans.

Selskabet vil forsøge at minimere disse risici gennem forhandling med långiver.

The Company will seek to mitigate these risks through the negotiations with the lender.

##### Likviditetsrisici

Det er selskabets strategi at reducere likviditetsrisikoen ved optagelse af langfristede afdragsfrie lån.

##### Liquidity risks

It is the Company's strategy to reduce the liquidity risk by taking out long-term interest-only loans.

Selskabet overvåger risikoen for mangel på likviditet ved brug af pengestrøms estimater fokuseret på forfaldsprofil for sine gældsforpligtelser, operationelle pengestrømme og investeringer.

The Company monitors its risk to a shortage of funds using cash flow forecasting techniques focused on the maturity profile of its debt commitments, operational cash flow and capital expenditure.

Den efterfølgende tabel viser forfald af koncernens finansielle forpligtelser baseret på ikke-diskonterede kontraktlige betalinger.

The subsequent table summarises the maturity profile of the Group's financial liabilities based on contractual undiscounted payments.

#### Pr. 31. december 2018 At 31 December 2018

	Anfordring <i>On demand</i>	Mindre end 1 år <i>Less than 1 year</i>	1 til 5 år <i>1 to 5 years</i>	>5 år <i>&gt; 5 years</i>	Total <i>Total</i>
Lånoptagelse <i>Borrowings</i>	0	0	22,001,717	0	22,001,717
Renteudgifter på lån <i>Interest payable on borrowings</i>	0	0	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	0	0	29,257,867	0	29,257,867
Øvrige skyldige omkostninger <i>Trade and other payables</i>	0	1,494,229	520,153	0	2,014,383
	0	1,494,229	51,779,738	0	53,273,967



## Noter

Notes

### Note 12. Finansielle risici og finansielle instrumenter - fortsat Financial risks and financial instruments - continued

Pr. 31. december 2017  
At 31 December 2017

	Anfordring On demand	Mindre end 1 år Less than 1 year	1 til 5 år 1 to 5 years	>5 år > 5 years	Total Total
Lånoptagelse Borrowings	0	0	22,115,741	0	22,115,741
Renteudgifter på lån Interest payable on borrowings	0	0	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	0	0	29,650,462	0	29,650,462
Øvrige skyldige omkostninger Trade and other payables	0	345,211	480,846	0	826,056
	0	345,211	52,247,049	0	52,592,259

#### Kreditrisici

Selskabet afdækker risikoen ved deposita og bankgarantier fra lejere.

#### Credit risks

The Company hedges the credit risk by means of deposits and bank guarantees from tenants.

#### Dagsværdier

Nedenfor er opgjort de regnskabsmæssige værdier af finansielle aktiver og passiver indregnet i opgørelsen af selskabets finansielle stilling sammenholdt med deres dagsværdier opdelt pr. finansielt instrument.

#### Fair values

A comparison of the carrying value of financial instruments included in the Company's Financial Statements to their fair value is included below by class of instrument.

Dagsværdien af de finansielle aktiver og passiver er opgjort til en estimeret værdi, som det finansielle instrument forventes at kunne realisere ved en fremtidig realisation mellem uafhængige parter modsat en realisering ved tvangssalg eller likvidation. Følgende metoder og antagelser er anvendt til estimering af dagsværdierne:

The fair value of the financial assets and liabilities are included at an estimate of the amount at which the instrument could be exchanged in a current transaction between willing parties, other than in a forced or liquidation sale. The following methods and assumptions were used to estimate the fair values:

Dagsværdien af likvide beholdninger, tilgodehavender og gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser m.v. er opgjort til regnskabsmæssig værdi på baggrund af de finansielle instrumenters korte løbetid.

The fair value of cash, trade and other receivables, and trade and other payables approximate their carrying amounts due to the short-term maturities of these instruments.

Dagsværdien af gæld til realkreditinstitutter er opgjort ved tilbagediskontering af fremtidige pengestrømme med den til enhver tid gældende rente for tilsvarende gæld eller lignende samt resterende løbetid. Dagsværdien er opgjort til regnskabsmæssig værdi tillagt ikke-amortiserede indfrielsesomkostninger (niveau 2 i dagsværdihierarkiet).

The fair value of mortgage debt is estimated by discounting future cash flows using rates currently available for debt on similar terms and remaining maturities. The fair value approximates their carrying amounts gross of unamortised transaction costs (level 2 in fair value hierarchy).

Dagsværdien af gæld til tilknyttede virksomheder er opgjort ved tilbagediskontering af fremtidige pengestrømme med den til enhver tid gældende rente for tilsvarende gæld eller lignende samt resterende løbetid.

The fair value of payables to group enterprises is estimated by discounting future cash flows using rates currently available for debt on similar terms and remaining maturities.

## Noter

### Notes

#### Note 12. Finansielle risici og finansielle instrumenter - fortsat Financial risks and financial instruments - continued

	31. december 2018	
	Regnskabs- mæssig værdi	Dagsværdi
	<u>Carrying amount</u>	<u>Fair value</u>
<b>Finansielle aktiver</b>		
<b>Financial assets</b>		
Tilgodehavender		
<i>Trade and other receivables</i>	917,082	944,045
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
<i>Receivables from group enterprises</i>	4,760,047	5,114,753
Likvide beholdninger		
<i>Cash</i>	711.894	243.197
Udlan og tilgodehavender		
<i>Loans and receivables</i>	<u>6.389.023</u>	<u>6.389.023</u>
<b>Finansielle passiver</b>		
<b>Financial liabilities</b>		
Gæld til realkreditinstitutter		
<i>Mortgage debt</i>	22,001,717	22,115,741
Gæld til tilknyttede virksomheder		
<i>Payables to group enterprises</i>	29,257,867	29,650,462
Leverandører af varer og tjenesteydelser og anden gæld m.v.		
<i>Trade and other payables</i>	1,494,229	345,211
Finansielle forpligtelser, der males til amortiseret kostpris		
<i>Financial liabilities at amortized cost</i>	<u>52.753.814</u>	<u>52.111.414</u>

#### Note 13. Sikkerhedsstillelser Security for loans

Til sikkerhed for gæld er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:  
*The following assets have been put up as security for the Company's debt:*

**Prioritetsgæld, EUR 22.115.741**  
***Mortgage debt, EUR 22,001,717***

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Investerings ejendomme, regnskabsmæssig værdi		
<i>Investment property, carrying amount</i>	<u>39.970.000</u>	<u>36.290.000</u>

Selskabet garanterer for forpligtelserne under kreditaftale med datterselskaberne af moderselskabet

*The Company guarantees the obligations under the credit agreement with the subsidiaries of its parent company*

Nogle af selskabets bankkonti er stillet som sikkerhed til den långivende bank, se note 10.  
*Some of the Company's bank accounts are pledged with the Lender, see note 10.*

## Noter

### Notes

#### Note 14. Nærtstående parter Related parties

Dannie Wai og Magnus Glissmann Bojer-Larsen var bestyrelsesmedlemmer i GO Bremen ApS.

Dannie Wai and Magnus Glissmann Bojer-Larsen were members of the Supervisory Board of GO Bremen ApS.

Direktionen er ikke betalt for deres ydelser af GO Bremen ApS i regnskabsåret. Direktionen er ansat i TMF Denmark ApS, som yder managementydelser til GO Bremen ApS.

None of the directors were paid by GO Bremen ApS in the fiscal year. The Directors are employed by TMF Denmark ApS, which renders management services to GO Bremen ApS.

Mellemværender med tilknyttede virksomheder i EUR:  
Balances with group enterprises in EUR:

	Hovedstol	Saldo 31. december 2018 Balance outstanding 31 December 2018	Rentesats	Forfaldsdato
	<u>Principal Amount</u>	<u>December 2018</u>	<u>Rate of interest</u>	<u>Maturity</u>
Gæld med forfald over 1 år: Payables fall due to payment over 1 year:				
Condor Real Estate Management EINS Gmb	26,365,770	29,257,867	Eurobor + 3%	09/12/2019