

# GO Morfelden ApS

c/o TMF Denmark A/S  
Købmagergade 60, 1. tv.  
1150 Copenhagen, Denmark  
CVR-nr. 29 83 71 20

## Årsrapport

for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019  
(12 måneder)  
15. regnskabsår

### **Financial Statements**

*for the period 1 January 2019 - 31 December 2019  
(12 months)  
15th financial year*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15 juni 2020  
*Adopted at the Annual General Meeting of shareholders  
on 15 June 2020*



.....  
Rana Salame

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
Hoved- og nøgletal <i>Financial highlights</i>	3
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	4
Totalindkomstopgørelse <i>Statement of comprehensive income</i>	5
Balance <i>Statement of financial position</i>	6
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	9
Opgørelse af pengestrømme <i>Statement of cash flows</i>	10
Noter <i>Notes</i>	11

## **Oplysninger om selskabet**

### *Company details*

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

Hiberolo Limited, Kaustantinou Skokou 1, Capital Chambers, 5th floor, 1061 Nicosia, Cypem / Cyprus

Glodemco Limited, Arch. Makariou 173, Lakatemeia, 2311 Nicocia, Cypem / Cyprus

### **Ultimative moderselskab**

#### *Ultimate parent company*

Aroundtown Property Holdings PLC

## Ledelsespåtegning

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

Bestyrelsen og direktionen har aflagt årsrapport for 2019. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

*The Supervisory and Executive Boards have presented the Financial Statements for the year ended December 31, 2019. The Financial Statements were discussed and adopted on today's date.*

Årsrapporten er aflagt i henhold til International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav til årsrapporter.

*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.*

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling pr. 31 december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2019.

*We consider the accounting policies used appropriate and the accounting estimates made reasonable. To the best of our belief, the Financial Statements include the information which is relevant for an assessment of the Company's financial position. Against this background, it is our opinion that the Financial Statements give a true and fair view of the Company's assets and liabilities, financial position at 31 December 2019, and results of operations and cash flow for the period ended 31 December 2019.*

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

*We believe that the management's review contains a fair review of the affairs and conditions referred to therein.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*We recommend that the Financial Statements be adopted by the Annual General Meeting of shareholders.*

København, den 15. juni 2020  
Copenhagen, 15 June 2020

Direktionen/Executive Board

.....  
Dannie Wai

Bestyrelsen/Supervisory Board

.....  
Dannie Wai  
Formand/Chairman

.....  
Magnus Glissmann Bojer-Larsen

.....  
Magnus Glissmann Bojer-Larsen

## Hoved- og nøgletal

### Financial highlights

Selskabets udvikling i de seneste 5 år kan beskrives således.

5-year summary

	2019	2018	2017	2016	2015
<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>	319.822	348.365	595.630	447.176	504.560
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>	-55.255	-179.645	168.636	202.344	439.910
Resultat før finansielle poster (EBIT) <i>Profit/loss before net financials (EBIT)</i>	98.632	340.972	-270.802	651.918	685.658
Finansielle poster <i>Net financials</i>	-114.165	-99.076	-100.790	-115.275	-139.138
Årets totalindkomst <i>Total comprehensive income for the year</i>	-15.777	217.109	-338.553	388.867	386.250
<b>Balance</b>					
<i>Statement of financial position</i>					
Balancesum <i>Statement of financial position total</i>	6.668.489	6.481.105	6.317.406	6.708.835	5.911.765
Egenkapital <i>Shareholders' equity</i>	1.112.451	1.128.229	911.119	1.249.672	860.805
<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>	1,48%	5,26%	-4,29%	9,72%	11,60%
Soliditetsgrad <i>Equity ratio</i>	16,68%	17,41%	14,42%	18,63%	14,56%

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 319.822 for perioden 1 januar-31 december 2019.

Selskabets investeringsejendom er optaget til dagsværdi. I 31. december 2019 er der foretaget en ekstern vurdering af Jones Lang Lasalle GmbH til en værdi af EUR 5.470.000. 31. december 2018 udgjorde vurderingen EUR 5.440.000.

### 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 Jones Lang Lasalle GmbH.

### Finansiel status

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

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat, før værdireguleringer på ejendomme, i 2020,

### Begivenheder efter balancedagen

COVID-19-pandemien, der begyndte i december 2019, har påvirket flere lande, der fører til nedlukninger af forskellige slags for at bremse spredningen af virussen. Fra midten af marts 2020 beordrede Tyskland skoler, børnehaver og grænser til nabolandene lukket ned, mens de også bebudede begrænsninger for enkeltpersoner og opmuntrede folk til at arbejde hjemmefra, hvor det var muligt.

I de første måneder af 2020 var indvirkningen på virksomheden på grund af COVID-19-pandemien ubetydelig, med lejesamlinger, der blev modereret med et marginalt beløb. Virksomheden følger alle henstillinger fra de relevante myndigheder for at opretholde sundheden og sikkerheden for alle berørte interessenter.

## Management's Review

### Business activities and mission

*The Company's main objective is property investment.*

### Business review

*The Company recorded rental income of EUR 319,822 for the twelve months period ended 31 December 2019.*

*The Company's investment property is recorded at fair value. As at 31 December 2019 the property was valued externally at EUR 5,470,000 by Jones Lang Lasalle GmbH. As at 31 December 2018 the external value was determined at EUR 5,440,000.*

### 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 Jones Lang Lasalle GmbH.*

### Financial position

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

### Business review

*The company expects a positive result before value adjustments on properties, for the year 2020.*

### Post balance sheet events

*The COVID-19 pandemic, which began in December 2019 has affected multiple countries leading to lock-downs of various kinds in order to slow the spread of the virus. From the middle of March 2020, Germany ordered schools, nurseries and borders to neighboring countries closed while also announcing restrictions to the movement of individuals and encouraging people to work from home wherever possible.*

*During the first months of 2020, the impact on the company due to the COVID-19 pandemic was immaterial, with rental collections moderating by a marginal amount. The Company follows all recommendations from the relevant authorities so as to maintain the health and safety of all stakeholders concerned.*

## Totalindkomstopgørelse

1. januar 2019 - 31. december 2019

Statement of comprehensive income

for the year 1 January 2019 - 31 December 2019

	Noter/Notes	2019 EUR	2018 EUR
Nettoomsætning <i>Revenue</i>	3	357.725	388.832
Omkostninger i forbindelse med udlejning <i>Expenses related to rental activity</i>		-412.980	-568.477
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross margin</i>		<b>-55.255</b>	<b>-179.645</b>
Andre eksterne indtægter <i>Other external income</i>		124.017	157.668
Værdiregulering <i>Value adjustment</i>	4	30.000	380.000
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-130	-17.052
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit before net financials</i>		<b>98.632</b>	<b>340.972</b>
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	5	18.832	24.527
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	6	-132.997	-123.604
<b>Resultat før skat af fortsættende aktiviteter</b> <i>Profit before tax of continuing operations</i>		<b>-15.533</b>	<b>241.896</b>
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter <i>Tax of continuing operations for the year</i>	7	-244	-24.786
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit for the year</i>		<b>-15.777</b>	<b>217.109</b>
<b>Årets totalindkomst</b> <i>Total comprehensive income for the year</i>		<b>-15.777</b>	<b>217.109</b>
<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>		-15.777	217.109
		<b>-15.777</b>	<b>217.109</b>

## Balance

pr. 31. december 2019  
Statement of financial position  
at 31 December 2019

	Noter/Notes	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>Aktiver</b>			
<i>Assets</i>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
<i>Non-current assets</i>			
Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	8	5.470.000	5.440.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		758.831	609.999
<b>Langfristede aktiver i alt</b> <i>Total non-current assets</i>		<u>6.228.831</u>	<u>6.049.999</u>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
<i>Current assets</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		262.461	152.494
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		38.258	65.801
<b>Tilgodehavender i alt</b> <i>Total receivables</i>		<u>300.719</u>	<u>218.295</u>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash</i>	9	<u>138.940</u>	<u>212.811</u>
<b>Kortfristede aktiver i alt</b> <i>Total current assets</i>		<u>439.658</u>	<u>431.106</u>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Total assets</i>		<u>6.668.489</u>	<u>6.481.105</u>



## Balance - fortsat

pr. 31. december 2019

Statement of financial position - continued

at 31 December 2019

	Noter/Notes	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>Passiver</b>			
<i>Equity and liabilities</i>			
<b>Egenkapital</b>			
<i>Shareholders' equity</i>			
Anpartskapital <i>Share capital</i>		16.861	16.861
Overkurs ved emission <i>Share premium</i>		573.356	573.356
Overført resultat <i>Retained earnings/Accumulated loss</i>		522.234	538.012
		<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Total shareholders' equity</i>		<u>1.112.451</u>	<u>1.128.229</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
<i>Non-current liabilities</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	12	5.106.438	5.000.122
Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	7	201.073	204.039
		<hr/>	<hr/>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> <i>Total non-current liabilities</i>		<u>5.307.510</u>	<u>5.204.161</u>

## Balance - fortsat

pr. 31. december 2019

Statement of financial position - continued

at 31 December 2019

	Noter/Notes	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>Passiver - fortsat</b>			
<i>Equity and liabilities - continued</i>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
<i>Current liabilities</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		4.708	7.608
Skyldig selskabsskat <i>Income taxes payables</i>		4.143	5.396
Anden gæld <i>Other payables</i>		231.852	135.711
Periodeafgrænsningsposter <i>Accruals</i>		7.825	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> <i>Total current liabilities</i>		<u>248.527</u>	<u>148.715</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Total liabilities</i>		<u>5.556.038</u>	<u>5.352.876</u>
<b>Passiver i alt</b> <i>Total equity and liabilities</i>		<u>6.668.489</u>	<u>6.481.105</u>
<b>Finansielle risici og finansielle instrumenter</b> <i>Financial risks and financial instruments</i>	10		
<b>Nærtstående parter</b> <i>Related parties</i>	11		
<b>Begivenheder efter balancedagen</b> <i>Post balance sheet events</i>	12		

## 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 2017 <i>Shareholders' equity at 31 December 2017</i>	16.861	573.356	320.902	911.119
Årets resultat <i>Profit and loss</i>	0	0	217.109	217.109
Anden totalindkomst <i>Other comprehensive income</i>	0	0	0	0
Årets totalindkomst <i>Total comprehensive income for the year</i>	0	0	217.109	217.109
Egenkapital pr. 31. december 2018 <i>Shareholders' equity at 31 December 2018</i>	16.861	573.356	538.011	1.128.229
Årets resultat <i>Profit and loss</i>	0	0	-15.777	-15.777
Anden totalindkomst <i>Other comprehensive income</i>	0	0	0	0
Årets totalindkomst <i>Total comprehensive income for the year</i>	0	0	-15.777	-15.777
<b>Egenkapital pr. 31. december 2019</b> <b><i>Shareholders' equity at 31 December 2019</i></b>	<b>16.861</b>	<b>573.356</b>	<b>522.234</b>	<b>1.112.451</b>

**31.12.2019      31.12.2018**

Anpartskapitalen EUR 16.861 sammensættes således:  
*The share capital, EUR 16,861, is composed as follows:*

125 anparter a EUR 135 <i>125 shares of EUR 135 each</i>	<u>16.861</u>	<u>16.861</u>
---	---------------	---------------

Anpartskapitalen har ikke ændret sig de sidste 5 år,  
*The share capital has not changed within the last 5 years.*

## Opgørelse af pengestrømme

### Statement of cash flows

	Noter/Notes	2019 EUR	2018 EUR
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before net financials</i>		98.632	340.972
Værdiregulering, langfristede aktiver <i>Value adjustment, depreciation and amortization non-current assets</i>		-30.000	-380.000
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		18.832	24.527
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-132.997	-123.604
Betalt skat <i>Income tax paid</i>		-3.210	-7.135
Ændringer i: <i>Changes in:</i>			
Tilgodehavender fra salg og andre tilgodehavender <i>Trade and other receivables</i>		-231.255	-102.118
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i>		99.812	-170.603
<b>Pengestrømme fra driftsaktiviteten</b> <i>Cash flows from operating activities</i>		-180.187	-417.960
Køb af investeringsejendomme <i>Additions of investment property</i>		0	0
Udlån/Tilbagebetaling af lån <i>Loans made/Granted loans repayment</i>		0	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktiviteten</b> <i>Cash flows from investing activities</i>		0	0
Koncerninterne lån <i>Intercompany borrowings</i>		106.316	430.134
Afdrag på anden låneoptagelse <i>Repayment of mortgage borrowings</i>		0	99.541
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten</b> <i>Cash flows from financing activities</i>		106.316	529.675
<b>Årets pengestrøm</b> <i>Net cash flow for the period</i>		-73.871	111.715
<b>Likvider</b> <i>Cash and cash equivalents</i>			
Likvider pr. 1. januar <i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>		212.811	101.096
Årets pengestrøm <i>Net cash flow for the year</i>		-73.871	111.715
<b>Likvider pr. 31. december</b> <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>	9	138.940	212.811

## Noter

### Notes

#### Note 1. Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for GO Morfelden 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.

Årsrapporten er aflagt i euro (EUR).

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere.

#### 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.

IFRS 16: Leasing kontrakter	1. januar 2019
IFRIC 23: Usikkerhed omkring indkomstskattebehandling	1. januar 2019
Forudbetalingsfunktioner med negative kompensation (ændring til IFRS 9)	1. januar 2019
Langsigtede intersser i associerede selskaber og Joint Ventures (ændring til IAS 28)	1. januar 2019
Planændringsbegrænsning eller afvikling (Ændring til IAS 19)	1. januar 2019
Forbedringer til IFRS 2015-2017 (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12, IAS 23)	1. januar 2019

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

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

Ændringer Referencer til den konceptuelle ramme i IFRS	1. Januar 2020
IFRS 17: Forsikringskontrakter	1. Januar 2021

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

*The Financial Statements of GO Morfelden 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.*

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

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

#### 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 16: Leases	1 January 2019
IFRIC 23: Uncertainty over Income Tax Treatments	1 January 2019
Prepayment Features with Negative Compensation (Amendments to IFRS 9)	1 January 2019
Long-term interest in associates and Joint Ventures (amendments to IAS 28)	1 January 2019
Plan Amendment Curtailment or settlement (Amendment to IAS 19)	1 January 2019
Improvements to IFRS 2015-2017 (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12, IAS 23)	1 January 2019

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

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

Amendments References to the Conceptual Framework in IFRS	1 January 2020
IFRS 17: Insurance Contracts	1 January 2021

*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.*

**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.

**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.*

**Skat**

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

**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.*

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

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

**Balance**

**Investeringsejendomme**

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

**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.*

Ved første indregning måles ejendomme til kostpris. Efter-følgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, fastsat eksternt af valuar.

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

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.

*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.*

Dagsværdireguleringer indregnes i en ny linje i resultatopgørelsen og anden totalindkomst.

*Fair value adjustments are recognised in a separate line item in the statement of profit and loss and other comprehensive income.*

**Tilgodehavender**

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

**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.*

## Noter

### Notes

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

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Prepayments

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

##### Likvider og kortfristede indskud

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

##### 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.

##### Selskabsskat

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

##### 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.

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.

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.

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.

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.

##### 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.

##### Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem balancedagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

##### Transactions in foreign currency translation

On initial recognition, foreign currency transactions are translated applying the exchange rate at the transaction date. Foreign-exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and at the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses. If foreign currency transactions are considered cash flow hedges, the value adjustments are taken directly to equity.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Receivables and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rates at the balance sheet date. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the latest financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

##### 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.

## Noter

Notes

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

#### 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.

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

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

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

#### 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.

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

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

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 nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

#### Financial highlights

Key figures are calculated in accordance with Financial Analysts' The main key figures are calculated as follows:

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

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

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

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



## Noter

### Notes

#### Note 2. 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 Jones Lang Lasalle GmbH. Det gennemsnitlige afkastkrav i 31/12 2019 er opgjort til 8,09% (31.12.2018: 8,01%). Den normaliserede leje er opgjort til EUR 491.383 (31.12.2018: EUR 365.073).

*Estimates of return requirements and market values were computed this year by external valuation consultant Jones Lang Lasalle GmbH. The average return requirement as at 31.12.2019 has been computed at 8.09% (31.12.2018: 8.01%). Normalised rent has been computed at EUR 491.383 (31.12.2018: EUR 365.073).*

De andre væsentlige forudsætninger anvendt ved beregningen af  
- inflation,  
- vækst i marked leje.

*The other significant assumptions utilised in calculating the market  
- inflation  
-market rental growth.*

	Ændring i pengestrømme i % Change in cash flow in %				
	+2%	+1%	0%	-1%	-2%
<b>afkastkrav</b>					
<i>Change in</i>					
+ 1,0%	5.138.651	5.088.272	5.037.893	5.012.704	4.987.514
+ 0,5%	5.353.732	5.301.244	5.248.756	5.222.513	6.200.905
0%	5.580.680	5.525.967	5.470.000	5.443.899	5.416.542
- 0,5%	5.820.245	5.763.184	5.706.122	5.677.592	5.649.061
- 1,0%	6.073.227	6.013.685	5.954.144	5.924.373	5.894.602

Assumption	Min	Max	
Yield	7,089%	9,089%	EUR
Cashflow	- 2,0%	+ 2,0%	
Valuation	4.987.514,20	6.073.226,72	

## Noter

### Notes

<b>Note 3.</b>	<b>Udlejning og relateret indkomst</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<i>Rental and related income</i>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Lejeindtægter		319.822	348.365
<i>Rental income</i>			
Indtægter fællesomkostninger		37.903	40.467
<i>Service charge income</i>			
Udlejning og relateret indkomst			
<i>Rental and related income</i>		<u>357.725</u>	<u>388.832</u>

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 opsigelse 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 3,7 år (2018: 5 år). Selskabets lejemål 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 3.7 years (2018: 5 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 2019, forfalder som følger:

*Future minimum rental receivables under non-cancellable operating leases 31 December 2019, analysed by the period in which they fall due are as follows:*

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Første år	342.669	335.545
<i>First year</i>		
Andet og til og med fjerde år	1.266.698	1.200.790
<i>Second up to and including fourth year</i>		
Femte og efterfølgende år	1.516.457	1.708.866
<i>Fifth and subsequent years</i>		
	<u>3.125.824</u>	<u>3.245.201</u>

## Noter

### Notes

<b>Note 4.</b>	<b>Værdiregulering</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<i>Value adjustment</i>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Værdiregulering af ejendom		30.000	380.000
<i>Value adjustment of property</i>			
<b>Note 5.</b>	<b>Andre finansielle indtægter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<i>Other financial income</i>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder		18.832	24.527
<i>Interest receivable, group enterprises</i>			
Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter		0	0
<i>Other interest receivable, exchange gains, and similar income</i>			
		18.832	24.527
<b>Note 6.</b>	<b>Andre finansielle omkostninger</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<i>Other financial expenses</i>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder		-111.147	-122.096
<i>Interest payable, group enterprises</i>			
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger		-21.850	-1.508
<i>Interest payable, exchange losses, and similar expenses</i>			
		-132.997	-123.604
<b>Note 7.</b>	<b>Indkomstskatter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</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		-4.970	-7.006
<i>Current income tax charge</i>			
Skat af årets resultat			
<i>Current income tax charge accrual Germany</i>			
Regulering selskabsskat for tidligere år		1.760	-130
<i>Adjustment to corporation tax for previous year Germany</i>			
Udskudt skat		2.966	-17.651
<i>Deferred income tax</i>			
<b>Skat af årets resultat i alt:</b>		<b>-244</b>	<b>-24.786</b>
<i>Total tax for the year</i>			

## Noter

Notes

### Note 7. Indkomstskatter - fortsat Income taxes - continued

	2019 %	2018 %
<b>Afstemning af skatteprocent af resultat før skat:</b>		
<i>Reconciliation of tax rate applicable to pre-tax profit:</i>		
Dansk skatteprocent <i>Danish tax rate</i>	22	22
Forskel mellem udenlandsk og dansk skattesats <i>Difference between foreign and Danish tax rates</i>	-6	-6
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi <i>Revaluation of investment property to fair value</i>	0	0
Tilbageførsel af tab <i>Carry back of losses</i>	0	0
Nedskrivning af skatteaktiv <i>Write-down of tax asset</i>	-16	-16
Andre reguleringer <i>Other adjustments</i>	0	0
<b>Effektiv skatteprocent</b> <i>Effective tax rate</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>31.12.2019 EUR</b>	<b>31.12.2018 EUR</b>
<b>Udskudt skatteforpligtelse fordeler sig således:</b>		
<i>Breakdown of deferred tax liability:</i>		
Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	19.264	46.477
Fremførselsberettigede skattemæssige underskud <i>Tax loss carry-forwards</i>	<u>181.809</u>	<u>157.562</u>
<b>Udskudt skatteforpligtelse i alt</b> <i>Total deferred tax liability</i>	<u>201.073</u>	<u>204.039</u>

## Noter

### Notes

#### Note 8. Investeringsejendomme *Investment property*

	<b>31.12.2019</b> Investerings- ejendomme
	<u>Investment property</u>
Kostpris pr. 31/12 2018	6.009.498
<i>Balance at 31/12 2018</i>	
Tilgang i perioden	0
<i>Additions in the period</i>	
Afgang i perioden	0
<i>Disposals in the period</i>	
Kostpris pr. 31/12 2019	<u>6.009.498</u>
<i>Balance at 31/12 2019</i>	
<b>Værdireguleringer</b>	
<b>Value adjustments</b>	
Saldo pr. 31/12 2018	-569.498
<i>Balance at 31/12 2018</i>	
Årets værdiregulering	30.000
<i>Value adjustments in the year</i>	
Værdireguleringer pr. 31/12 2019	<u>-539.498</u>
<i>Write-downs at 31/12 2019</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12 2019</b>	<u><u>5.470.000</u></u>
<b>Carrying amount at 31/12 2019</b>	
Kostpris pr. 31/12 2017	6.009.498
<i>Balance at 31/12 2017</i>	
Tilgang i perioden	0
<i>Additions in the period</i>	
Afgang i perioden	0
<i>Disposals in the period</i>	
Kostpris pr. 31/12 2018	<u>6.009.498</u>
<i>Balance at 31/12 2018</i>	
<b>Værdireguleringer</b>	
<b>Value adjustments</b>	
Saldo pr. 31/12 2017	-949.498
<i>Balance at 31/12 2017</i>	
Årets værdiregulering	380.000
<i>Value adjustments in the year</i>	
Værdireguleringer pr. 31/12 2018	<u>-569.498</u>
<i>Write-downs at 31/12 2018</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12 2018</b>	<u><u>5.440.000</u></u>
<b>Carrying amount at 31/12 2018</b>	

## Noter

### Notes

		31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>Note 9.</b>	<b>Likviditet</b>		
	<b>Cash</b>		
Opsplitning af likviditet			
<i>Breakdown of cash balances:</i>			
Konti kontrolleret af selskabet		100.243	176.563
<i>Accounts controlled by the Company</i>			
Konti kontrolleret af långiver		9.794	10.293
<i>Accounts controlled by the lender</i>			
Leje deposita konto		28.325	25.954
<i>Rent deposit account</i>			
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>		<u>138.362</u>	<u>212.811</u>
<b>Carrying amount</b>			

De indestående beløb på konti kontrolleret af långiver er hovedsagligt lejeindbetalinger. 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 10. 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.*

Som følge af meddelelsen vedrørende brud på låneaftalen som beskrevet i note 11, er renten på lånet blevet variabel.

*As a result of the default notification described in the Note 11 the loan interest became variable.*

*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.*

## Noter

### Notes

#### Note 10. Finansielle risici og finansielle instrumenter - fortsat *Financial risks and financial instruments - continued*

##### Likviditetsrisici

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

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

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

##### Liquidity risks

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

*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.*

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

#### Pr. 31. december 2019 At 31 December 2019

	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	0	0	0
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	0	5.106.438	5.106.438
Øvrige skyldige omkostninger <i>Trade and other payables</i>	0	248.527	0	0	248.527
	0	248.527	0	5.106.438	5.354.965

#### 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	0	0	0
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	0	5.000.122	5.000.122
Øvrige skyldige omkostninger <i>Trade and other payables</i>	0	148.715	0	0	148.715
	0	148.715	0	5.000.122	5.148.837

## Noter

### Notes

#### Note 10.           **Finansielle risici og finansielle instrumenter - fortsat** *Financial risks and financial instruments - continued*

##### **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.

*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.*

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 10.            Finansielle risici og finansielle instrumenter - fortsat**  
*Financial risks and financial instruments - continued*

	<b>31. december 2019</b>	
	<b>Regnskabs- mæssig værdi</b>	<b>Dagsværdi</b>
	<b><i>Carrying amount</i></b>	<b><i>Fair value</i></b>
<b>Finansielle aktiver</b>		
<b><i>Financial assets</i></b>		
Tilgodehavender	300.719	300.719
<i>Trade and other receivables</i>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	758.831	758.831
<i>Receivables from group enterprises</i>		
Likvide beholdninger	138.940	138.940
<i>Cash</i>		
Udlån og tilgodehavender	1.198.489	1.198.489
<i>Loans and receivables</i>		
<b>Finansielle passiver</b>		
<b><i>Financial liabilities</i></b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.106.438	5.106.438
<i>Payables to group enterprises</i>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser og anden gæld m.v.	248.527	248.527
<i>Trade and other payables</i>		
Finansielle forpligtelser, der males til amortiseret kostpris	5.354.965	5.354.965
<i>Financial liabilities at amortized cost</i>		

## Noter

### Notes

#### Note 11. Nærtstående parter Related parties

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

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

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

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

Mellemværender med tilknyttede virksomheder i EUR:

Balances with group enterprises in EUR:

	Hovedstol	Saldo 31. december 2019	Rentesats	Forfaldsdato
	<i>Principal Amount</i>	<i>Balance outstanding 31 December 2019</i>	<i>Rate of interest</i>	<i>Maturity</i>
Gæld med forfald over 1 år: Payables fall due to payment over 1 year:				
ELGEW Grundstücks GmbH - (95228)	-71.649	-73.500	3%+Euribor	11-05-2026
HAGEW Grundstücks GmbH - (95222)	-65.898	-67.617	3%+Euribor	19-05-2026
ZEVI Berlin Grundstücks GmbH - (94919)	-11.863	-13.453	3%+Euribor	02-07-2025
ATCP Management GmbH - (94926)	-1.373	-26.542	3%+Euribor	01-11-2025
GELSU Grundstücks GmbH - (94920)	-22.180	-24.890	3%+Euribor	16-02-2026
Aroundtown Realstate Ltd.	-4.550.180	-5.106.438	3%+Euribor	16-12-2025

#### Note 12. Begivenheder efter balancedagen Post balance sheet events

##### Begivenheder efter balancedagen

COVID-19-pandemien, der begyndte i december 2019, har påvirket flere lande, der fører til nedlukninger af forskellige slags for at bremse spredningen af virussen. Fra midten af marts 2020 beordrede Tyskland skoler, børnehaver og grænser til nabolandene lukket ned, mens de også bebudede begrænsninger for enkeltpersoner og opmuntrede folk til at arbejde hjemmefra, hvor det var muligt.

I de første måneder af 2020 var indvirkningen på virksomheden på grund af COVID-19-pandemien ubetydelig, med lejesamlinger, der blev moderat med et marginalt beløb. Virksomheden følger alle henstillinger fra de relevante myndigheder for at opretholde sundheden og sikkerheden for alle berørte interessenter.

##### Post balance sheet events

The COVID-19 pandemic, which began in December 2019 has affected multiple countries leading to lock-downs of various kinds in order to slow the spread of the virus. From the middle of March 2020, Germany ordered schools, nurseries and borders to neighboring countries closed while also announcing restrictions to the movement of individuals and encouraging people to work from home wherever possible.

During the first months of 2020, the impact on the company due to the COVID-19 pandemic was immaterial, with rental collections moderating by a marginal amount. The Company follows all recommendations from the relevant authorities so as to maintain the health and safety of all stakeholders concerned.