

GO Ludwigsburg ApS

c/o TMF Denmark A/S
Købmagergade 60, 1. tv.
1150 Copenhagen, Denmark
CVR-nr. 29 84 34 06

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 9. juni 2020
*Adopted at the Annual General Meeting of shareholders
on 9. 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 Ludwigsburg 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

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

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.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2019 og af resultatet af selskabets drift for regnskabsperioden 1. januar 2019 - 31. december 2019. Direktørerne har vurderet virksomhedens balancer aktiviteter og evne til at fortsætte driften og opfylde fremtidige forpligtelser.

Further, It is our opinion that the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31st December 2019 and of the results of the Company's operations for the financial period 1st January 2019 – 31st December 2019.

Vi konkluderer, at selskabet vil kunne opfylde fremtidige forpligtelser og fortsætte driften med hensyn til selskabets stilling inden for koncernen.

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.

Efter vores opfattelse giver ledelsesberetningen en retvisende vurdering af de forhold, der er drøftet i ledelsesberetningen.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

Vi anbefaler, at årsrapporten godkendes på den ordinære generalforsamling.

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

København, den 9. juni 2020
Copenhagen, 9 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
Hovedtal (EUR)					
<i>Key figures (in EUR, except per share data)</i>					
Totalindkomstopgørelse					
<i>Statement of comprehensive income</i>					
Lejeindtægter	371.019	477.933	549.429	498.999	485.517
<i>Rental income</i>					
Bruttofortjeneste	209.022	-166.024	242.160	22.830	274.868
<i>Gross profit</i>					
Resultat før finansielle poster (EBIT)	1.282.978	2.359.540	430.398	-792.104	-3.188
<i>Profit/loss before net financials (EBIT)</i>					
Finansielle poster	-642.092	-308.422	-308.662	-336.682	-343.131
<i>Net financials</i>					
Årets totalindkomst	640.593	2.065.931	107.051	-1.128.788	-367.822
<i>Total comprehensive income for the year</i>					
Balance					
<i>Statement of financial position</i>					
Balancesum	11.139.146	9.867.693	7.260.078	6.816.096	7.536.074
<i>Statement of financial position total</i>					
Egenkapital	1.155.772	507.040	-1.558.892	-1.665.943	-537.155
<i>Shareholders' equity</i>					
Øvrige					
<i>Other</i>					
Antal medarbejdere	0	0	0	0	0
<i>Number of employees</i>					
Nøgletal i %					
<i>Ratios in %</i>					
Afkastningsgrad	11,52%	23,91%	5,93%	-11,62%	-0,04%
<i>Rate of return</i>					
Soliditetsgrad	10,38%	5,14%	-21,47%	-24,44%	-7,13%
<i>Equity ratio</i>					

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 371.019.

Selskabets investeringsejendom er optaget til dagsværdi. I 31. december 2019 er der foretaget en ekstern vurdering af Savills til en værdi af EUR 10.100.000. 31. december 2018 udgjorde vurderingen fra Savills EUR 9.230.000.

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.

Going concern

Selskabet har foretaget betydelige nedskrivninger på selskabets investeringsejendomme igennem en årrække, men har ved den seneste værdiregulering i 2019 reetableret anpartskapitalen fuldt ud.

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 positivt resultat, før værdireguleringer på ejendomme, for året 2020.

Begivenheder efter balancedagen

Det er efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for regnskabsåret 2019.

Management's Review

Business activities and mission

The Company's main objective is property investment.

Business review

The Company recorded rental income of EUR 371,019 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 10,100,000 by Savills. As at 31 December 2018 the external value was determined also by Savills at EUR 9,230,000.

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.

Going concern

The company has made significant write-downs on the company's investment properties over a number of years, but has, in the recent value adjustment in 2019, fully restored the share capital.

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 positiv result, before adjustment on property valuations, for the year 2020.

Post balance sheet events

There have been no subsequently events of major significance influence for the fiscal year 2019.

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>	4	591.222	736.821
Omkostninger i forbindelse med udlejning <i>Expenses related to rental activity</i>		-382.200	-902.845
Bruttofortjeneste <i>Gross margin</i>		209.022	-166.024
Andre eksterne indtægter <i>Other external income</i>		555.668	253.951
Værdiregulering <i>Value adjustment</i>	5	870.000	2.430.000
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-351.712	-158.387
Resultat før finansielle poster <i>Profit before net financials</i>		1.282.978	2.359.540
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	6	1.940	0
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	7	-644.032	-308.422
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter <i>Profit before tax of continuing operations</i>		640.885	2.051.119
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter <i>Tax of continuing operations for the year</i>	8	-292	14.813
Årets resultat <i>Net profit for the year</i>		640.593	2.065.931
Anden totalindkomst <i>Other comprehensive income</i>		0	0
Skat af anden totalindkomst <i>Tax of other comprehensive income</i>		0	0
Årets totalindkomst <i>Total comprehensive income for the year</i>		<u>640.593</u>	<u>2.065.931</u>
Årets totalindkomst fordeler sig således: <i>Total comprehensive income for the year attributable to:</i>			
Moderselskabets aktionærer <i>Equity holders of parent company</i>		640.593	2.065.931
		<u>640.593</u>	<u>2.065.931</u>

Balance

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

	Noter/Notes	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Aktiver			
<i>Assets</i>			
Langfristede aktiver			
<i>Non-current assets</i>			
Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	9	10.100.000	9.230.000
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax assets</i>	8	0	0
Langfristede aktiver i alt <i>Total non-current assets</i>		<u>10.100.000</u>	<u>9.230.000</u>
Kortfristede aktiver			
<i>Current assets</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		665.534	431.182
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		0	0
Tilgodehavende selskabsskat <i>Income taxes receivables</i>		55.219	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		0	30.349
Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>		<u>720.753</u>	<u>461.531</u>
Likvide beholdninger <i>Cash</i>	10	<u>318.393</u>	<u>176.162</u>
Kortfristede aktiver i alt <i>Total current assets</i>		<u>1.039.146</u>	<u>637.693</u>
Aktiver i alt <i>Total assets</i>		<u>11.139.146</u>	<u>9.867.693</u>

Balance - fortsat

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

	Noter/Notes	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Passiver			
<i>Equity and liabilities</i>			
Egenkapital			
<i>Shareholders' equity</i>			
Anpartskapital		25.000	16.861
<i>Share capital</i>			
Overkurs ved emission		758.195	758.195
<i>Share premium</i>			
Overført resultat		372.577	-268.016
<i>Retained earnings/Accumulated loss</i>			
Egenkapital i alt		<u>1.155.772</u>	<u>507.040</u>
<i>Total shareholders' equity</i>			
Langfristede gældsforpligtelser			
<i>Non-current liabilities</i>			
Gæld til realkreditinstitutter	11	0	3.592.317
<i>External debt</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder	14	9.028.480	5.193.549
<i>Payables to group enterprises</i>			
Hensættelser til udskudt skat	8	0	0
<i>Provisions for deferred tax</i>			
Lejemål depositum		466.533	235.933
<i>Tenancy deposits</i>			
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>9.495.014</u>	<u>9.021.799</u>
<i>Total non-current liabilities</i>			

Balance - fortsat

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

	Noter/Notes	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Passiver - fortsat <i>Equity and liabilities - continued</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of non-current liabilities</i>	11	0	18.714
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		35.546	46.779
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	14	0	0
Skyldig selskabsskat <i>Income taxes payables</i>		0	15.347
Anden gæld <i>Other payables</i>		369.227	221.224
Periodeafgrænsningsposter <i>Accruals</i>		83.587	36.790
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total current liabilities</i>		<u>488.360</u>	<u>338.854</u>
Gældsforpligtelser i alt <i>Total liabilities</i>		<u>9.983.374</u>	<u>9.360.653</u>
Passiver i alt <i>Total equity and liabilities</i>		<u>11.139.146</u>	<u>9.867.693</u>
Finansielle risici og finansielle instrumenter <i>Financial risks and financial instruments</i>	12		
Sikkerhedsstillelser <i>Security for loans</i>	13		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	14		

Egenkapitalopgørelse

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	758.195	-2.333.948	-1.558.892
Egenkapital regulering <i>Equity adjustment</i>	0	0	0	0
Årets resultat <i>Profit and loss</i>	0	0	2.065.931	2.065.931
Anden totalindkomst <i>Other comprehensive income</i>	0	0	0	0
Årets totalindkomst <i>Total comprehensive income for the year</i>	0	0	2.065.931	2.065.931
Egenkapital pr. 31. december 2018 <i>Shareholders' equity at 31 December 2018</i>	16.861	758.195	-268.016	507.040
Regulering af Andelskapital <i>Reg. Share Capital</i>	8.139			8.139
Årets resultat <i>Profit and loss</i>	0	0	640.593	640.593
Anden totalindkomst <i>Other comprehensive income</i>	0	0	0	0
Årets totalindkomst <i>Total comprehensive income for the year</i>	8.139	0	640.593	648.732
Egenkapital pr. 31. december 2019 <i>Shareholders' equity at 31 December 2019</i>	25.000	758.195	372.577	1.155.772

31.12.2019 **31.12.2018**

Anpartskapitalen EUR 25.000 sammensættes således:

The share capital, EUR 25,000, is composed as follows:

125 anpartar a EUR 200 <i>125 shares of EUR 200 each</i>	<u>25.000</u>	<u>16.861</u>
---	---------------	---------------

Anpartskapitalen blev forhøjet med EUR 8.139 i 2019 og hver andel har herefter en værdi af EUR 200.

The Share Capital was increased by EUR 8.139 in 2019 and each share now has a value of EUR 200.

Opgørelse af pengestrømme

Statement of cash flows

	2019 EUR	2018 EUR
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before net financials</i>	1.282.978	2.359.540
Værdiregulering, langfristede aktiver <i>Value adjustment, non-current assets</i>	-870.000	-2.430.000
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	10.080	0
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	-644.032	-308.422
Betalt skat <i>Income tax paid</i>	-292	14.813
Ændringer i: <i>Changes in:</i>		
Tilgodehavender fra salg og andre tilgodehavender <i>Trade and other receivables</i>	-259.222	-116.383
Lejemål depositum <i>Tenancy deposits</i>	230.600	123.235
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i>	168.220	77.270
Pengestrømme fra driftsaktiviteten <i>Cash flows from operating activities</i>	<u>-81.668</u>	<u>-279.946</u>
Køb af investeringsejendomme <i>Additions of investment property</i>	0	0
Udlån/Tilbagebetaling af lån <i>Loans made/Granted loans repayment</i>	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten <i>Cash flows from investing activities</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
Koncerninterne lån <i>Intercompany borrowings</i>	3.834.931	359.893
Afdrag på anden låneoptagelse <i>Repayment of mortgage borrowings</i>	-3.611.031	-18.714
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten <i>Cash flows from financing activities</i>	<u>223.900</u>	<u>341.179</u>
Årets pengestrøm <i>Net cash flow for the period</i>	<u><u>142.232</u></u>	<u><u>61.232</u></u>
Likvider <i>Cash and cash equivalents</i>		
Likvider pr. 1. januar <i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>	176.162	114.930
Årets pengestrøm <i>Net cash flow for the year</i>	142.232	61.232
Likvider pr. 31. december <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>	9 <u><u>318.394</u></u>	<u><u>176.162</u></u>

Noter

Notes

Note 1. Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for GO Ludwigsburg 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 Ludwigsburg 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.

IFRS 15, Indtægter fra kontrakter med kunder trådte i kraft 1. januar 2018. Grundprincippet i IFRS 15 er, at indtægter skal indregnes på en måde, som afspejler overførslen af varer eller tjenesteydelser til kunderne med et beløb svarende til det, virksomheden forventer at være berettiget til for leveringen af disse varer og tjenesteydelser. Ledelsen vurderer ikke, at IFRS 15 vil få indflydelse på selskabets fremtidige indregning af omsætning fra ejendomsrelaterede serviceydelser. Selskabets omsætning fra ejendomsrelaterede serviceydelser består dels af faste serviceaftaler om renhold og service af anlæg samt aftaler om levering af mindre og større reparations- og renoveringsopgaver. Faste serviceaftaler indtægtsføres løbende mens reparations- og renoveringsopgaver indtægtsføres efter produktionskriteriet. Denne praksis kan fortsætte uændret.

IFRS 15, Revenue from Contracts with Customers came into force on January 1, 2018. The basic principle of IFRS 15 is that revenue must be recognized in a manner that reflects the transfer of goods or services to customers at an amount equivalent to what the company expects to be eligible for the supply of these goods and services. Management does not believe that IFRS 15 will affect the Company's future recognition of revenue from real estate-related services. The company's revenue from property-related services consists partly of fixed service agreements on cleaning and servicing of plants, as well as agreements for the delivery of minor and major repair and renovation tasks. Fixed service contracts are recognized as revenue on an ongoing basis, while repair and renovation tasks are recognized as income according to the production criterion. This practice can continue unchanged.

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 16: Leasing kontrakter

1. januar 2019

IFRS 16: Leases

1 January 2019

IFRIC 23: Usikkerhed omkring indkomstkatebehandlinger

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
Forbedringer til IFRS 2015-2017 (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12, IAS 23)

1. januar 2019

*Plan Amendment Curtailment or settlement
Improvements to IFRS 2015-2017 (IFRS 3,
IFRS 11, IAS 12, IAS 23)*

1 January 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.

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 financial statements.

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

Nettoomsætning

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

Statement of comprehensive income

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.

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.

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

I overensstemmelse hermed er markedsværdien det skøns-mæssigt 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.

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

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.

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 bankindeståender 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.

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 "Anbefalinger of Nøgletal 2015".

De i hoved-og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er berenet

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

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

Financial highlights

Key figures are calculated in accordance with Financial Analysts' "Recommendations & Financial Ratios 2015".

The main key figures are calculated as follows:

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

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

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.

Selskabets hovedaktionær har bekræftet, at de vil yde finansiel

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

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

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

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 eksterne valuar Savills. Det gennemsnitlige afkastkrav i 31/12 2019 er opgjort til 5,43% (31/12 2018: 5,541%). Den normaliserede leje er opgjort til EUR 602.239 (31/12 2018: EUR 585.263 - Savills).

Estimates of return requirements and market values were computed this year by external valuation consultant Savills. The average return requirement as at 31.12.2019 has been computed at 5.43% (31.12.2018: 5.41%). Normalised rent has been computed at EUR 602,239 (31.12.2018: EUR 585,263 - Savills).

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

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

Noter

Notes

Note 4.	Udlejning og relateret indkomst	2019	2018
	<i>Rental and related income</i>	EUR	EUR
Lejeindtægter		371.019	477.933
<i>Rental income</i>			
Indtægter fællesomkostninger		0	0
<i>Service charge income</i>			
Andre ejendomsindtægter		220.203	258.888
<i>Other property income</i>			
Udlejning og relateret indkomst		<u>591.222</u>	<u>736.821</u>
<i>Rental and related income</i>			

Udlejning og relateret indkomst vedrører leje for året der sluttede 31. december 2019. 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 2019. 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 3,11 år (2018: 4,9 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 3.11 years (2018: 4.9 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:

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Første år	602.239,00	573.156,00
<i>First year</i>		
Andet og til og med fjerde år	1.640.046	1.647.368
<i>Second up to and including fourth year</i>		
Femte og efterfølgende år	2.640.561	2.927.350
<i>Fifth and subsequent years</i>		
	<u>4.882.846</u>	<u>5.147.874</u>

Noter

Notes

Note 5.	Værdiregulering	2019	2018
	<i>Value adjustment</i>	EUR	EUR
Værdiregulering af ejendom		870.000	2.430.000
<i>Value adjustment of property</i>			
Note 6.	Andre finansielle indtægter	2019	2018
	<i>Other financial income</i>	EUR	EUR
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder		1.940	0
<i>Interest receivable, group enterprises</i>			
Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter		0	0
<i>Other interest receivable, exchange gains, and similar income</i>			
		1.940	0
Note 7.	Andre finansielle omkostninger	2019	2018
	<i>Other financial expenses</i>	EUR	EUR
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder		-158.764	-154.174
<i>Interest payable, group enterprises</i>			
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger		-485.268	-154.248
<i>Interest payable, exchange losses, and similar expenses</i>			
		-644.032	-308.422
Note 8.	Indkomstskatter	2019	2018
	<i>Income taxes</i>	EUR	EUR
Skat af årets resultat:			
<i>Tax for the year</i>			
Skat af årets resultat		-292	14.813
<i>Current income tax charge</i>			
Regulering selskabsskat for tidligere år		0	0
<i>Adjustment to corporation tax for previous year</i>			
Udskudt skat		0	0
<i>Deferred income tax</i>			
Skat af årets resultat i alt:		-292	14.813
<i>Total tax for the year</i>			

Noter

Notes

Note 8. Indkomstskatter - fortsat Income taxes - continued

	2019 %	2018 %
Afstemning af skatteprocent af resultat før skat:		
<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>	-8	-8
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>	-14	-14
Andre reguleringer <i>Other adjustments</i>	0	0
Effektiv skatteprocent <i>Effective tax rate</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Udskudt skatteforpligtelse fordeler sig således:		
<i>Breakdown of deferred tax liability:</i>		
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	623.597	466.670
Udskudt skatteforpligtelse modregnes med udskudte skatteaktiver <i>Deferred tax liability netted with deferred tax assets</i>	<u>-439.905</u>	<u>-338.531</u>
Udskudt skatteforpligtelse i alt <i>Total deferred tax liability</i>	<u>183.692</u>	<u>128.138</u>

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

Noter

Notes

Note 8. Indkomstskatter - fortsat *Income taxes - continued*

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Udskudt skatteaktiv fordeler sig således:		
<i>Breakdown of deferred tax asset:</i>		
Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	623.597	466.670
Rentefradragsbegrænsning <i>Interest barrier rule</i>	0	0
Finansielle instrumenter <i>Financial instruments</i>	0	0
Midlertidige differencer <i>Temporary differences</i>	0	0
Frempørselsberettigede skattemæssige underskud <i>Tax loss carry-forwards</i>	-439.905	-338.531
Nedskrivning af skatteaktiv <i>Write-down of tax asset</i>	-183.692	-128.138
Udskudt skatteaktiv i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Total deferred tax asset		

Selskabet har ikke indregnet det udskudte skatteaktiv på EUR 183.692 (2018: EUR 128.138), 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 183,692 (2018: EUR 128,138) 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><i>Investment property</i></u>
Kostpris pr. 31/12 2018 <i>Balance at 31/12 2018</i>	7.825.944
Tilgang i perioden <i>Additions in the period</i>	0
Afgang i perioden <i>Disposals in the period</i>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2019 <i>Balance at 31/12 2019</i>	<u>7.825.944</u>
Værdireguleringer <i>Value adjustments</i>	
Saldo pr. 31/12 2018 <i>Balance at 31/12 2018</i>	1.404.056
Årets værdiregulering <i>Value adjustments in the year</i>	<u>870.000</u>
Værdireguleringer pr. 31/12 2019 <i>Write-downs at 31/12 2019</i>	<u>2.274.056</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2019 <i>Carrying amount at 31/12 2019</i>	<u><u>10.100.000</u></u>
Kostpris pr. 31/12 2017 <i>Balance at 31/12 2017</i>	7.825.944
Tilgang i perioden <i>Additions in the period</i>	0
Afgang i perioden <i>Disposals in the period</i>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2018 <i>Balance at 31/12 2018</i>	<u>7.825.944</u>
Værdireguleringer <i>Value adjustments</i>	
Saldo pr. 31/12 2017 <i>Balance at 31/12 2017</i>	-1.025.944
Årets værdiregulering <i>Value adjustments in the year</i>	<u>2.430.000</u>
Værdireguleringer pr. 31/12 2018 <i>Write-downs at 31/12 2018</i>	<u>1.404.056</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2018 <i>Carrying amount at 31/12 2018</i>	<u><u>9.230.000</u></u>

Noter

Notes

		31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Note 10.	Likviditet		
	Cash		
	Opsplitning af likviditet		
	<i>Breakdown of cash balances:</i>		
	Konti kontrolleret af selskabet	259.974	133.190
	<i>Accounts controlled by the Company</i>		
	Konti kontrolleret af långiver	58.420	42.972
	<i>Accounts controlled by the lender</i>		
	Leje deposita konto	0	0
	<i>Rent deposit account</i>		
	Regnskabsmæssig værdi	318.393	176.162
	Carrying amount		

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.

		31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Note 11.	Gæld til bank og kreditinstitutter		
	Payables to bank and credit institutions		
	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	0	3.592.317
	<i>Non-current liabilities</i>		
	Kortfristede gældsforpligtelser	0	18.714
	<i>Current liabilities</i>		
	Regnskabsmæssig værdi	0	3.611.031
	Carrying amount		

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	18.714
<i>Within 1 year</i>		
1-5 år	0	3.592.317
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Over 5 år	0	0
<i>Over 5 years</i>		
Regnskabsmæssig værdi	0	3.611.031
Carrying amount		

Noter

Notes

Note 11. Gæld til bank og kreditinstitutter - fortsat Payables to bank and credit institutions - continued

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. december 2019	Fast/variabel rente	Effektiv rente	Udløb
	31 December 2018	Fixed/floating rate	Effective rate	Maturity
Deutsche Bank Germany	0	Fixed	5,000%	11/12/2020
Regnskabsmæssig værdi <i>Carrying amount</i>	0			

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.

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 12. 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.

Meddelelsen vedrørende brud på låneaftalen som beskrevet i note 11, har medført at lejeindtægter er indeholdt af långiver med henblik på afdragelse på lånet.

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 default notification described in the Note 11 resulted in surplus rent received being trapped by the lending bank for amortisation of the loan.

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>> 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
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	0	0	9.028.480	0	9.028.480
Øvrige skyldige omkostninger <i>Trade and other payables</i>	0	488.360	0	0	488.360
	0	488.360	9.028.480	0	9.516.840

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>> 5 years</i>	Total <i>Total</i>
Lånoptagelse <i>Borrowings</i>	0	18.714	3.592.317	0	3.611.031
Renteudgifter på lån <i>Interest payable on borrowings</i>		0	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	0	0	5.193.549	0	5.193.549
Øvrige skyldige omkostninger <i>Trade and other payables</i>	0	320.140	0	0	320.140
	0	338.854	8.785.866	0	9.124.720

Noter

Notes

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

	31. december 2019	
	Regnskabs- mæssig værdi	Dagsværdi
	<i>Carrying amount</i>	<i>Fair value</i>
Finansielle aktiver		
<i>Financial assets</i>		
Tilgodehavender <i>Trade and other receivables</i>	719.392	575.514
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	0	0
Likvide beholdninger <i>Cash</i>	318.393	254.714
Udlån og tilgodehavender <i>Loans and receivables</i>	<u>1.037.785</u>	<u>830.228</u>
Finansielle passiver		
<i>Financial liabilities</i>		
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	9.028.480	9.028.480
Leverandører af varer og tjenesteydelser og anden gæld m.v. <i>Trade and other payables</i>	954.894	954.894
Finansielle forpligtelser, der males til amortiseret kostpris <i>Financial liabilities at amortized cost</i>	<u>9.983.374</u>	<u>9.983.374</u>

Note 13. Sikkerhedsstillelser *Security for loans*

31.12.2019
EUR

31.12.2018
EUR

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 3,611,031 i 2018 *Mortgage debt, EUR 3,611,031 in 2018*

Investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi <i>Investment property, carrying amount</i>	<u>0</u>	<u>9.230.000</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 Ludwigsburg ApS.

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

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

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

Mellemværender med tilknyttede virksomheder i EUR:

Balances with group enterprises in EUR:

	Hovedstol	Saldo 31. december 2018	Rentesats	Forfaldsdato
	<i>Principal Amount</i>	<i>Balance outstanding 31 December 2018</i>	<i>Rate of interest</i>	<i>Maturity</i>
Gæld med forfald over 1 år: <i>Payables fall due to payment over 1 year:</i>				
Condor Real Estate Management EINS GmbH	4.018.107	9.028.480	7,50%	09-12-2020

Note 15. Begivenheder efter balancedagen Post balance sheet events

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2018.

Post balance sheet events

No significant events have occurred after the balance sheet date which would influence the evaluation of the Company's financial position as at 31. December 2018.