

# Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS

c/o Cobblestone A/S  
Gammel Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby

CVR-nr./CVR no. 31 05 04 56

## Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2020

Annual report

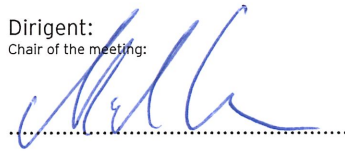
for the year 1 January - 31 December 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2021

Approved at the Company's annual general meeting on 28 May 2021

Dirigent:

Chair of the meeting:



Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.





## Indhold

Contents

<b>Ledelsespåtegning</b>	2
Statement by the Executive Board	
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	3
Independent auditor's report	
<b>Ledelsesberetning</b>	7
Management's review	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	9
Financial statements 1 January - 31 December	
<b>Resultatopgørelse</b>	9
Income statement	
<b>Balance</b>	10
Balance sheet	
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	13
Statement of changes in equity	
<b>Noter</b>	14
Notes to the financial statements	



## Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 28. maj 2021

Valby, 28 May 2021

Direktion:/Executive Board:

Morten Gustafson

Jesper Bo Hansen

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2020.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2020 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020.

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

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



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet  
Rosenborggade 15-17 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

To the shareholder of Ejendomsselskabet  
Rosenborggade 15-17 ApS

### Opinion

We have audited the financial statements of Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2020, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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

### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

### Independence

We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these rules and requirements.

### Management's responsibilities for the financial statements

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsi-desættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

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

### Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance as to whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- ▶ Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28. maj 2021  
Copenhagen, 28 May 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
statsaut. revisor  
State Authorised Public Accountant  
mne24830

### Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management's review and, in doing so, consider whether the Management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.

Kennet Hartmann  
statsaut. revisor  
State Authorised Public Accountant  
mne40036



## Ledelsesberetning

Management's review

## Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS

Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City

c/o Cobblestone A/S

Gammel Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby

CVR-nr./CVR no.

31 05 04 56

Regnskabsår/Financial year

1. januar - 31. december/1 January - 31 December

Direktion/Executive Board

Morten Gustafson

Jesper Bo Hansen

Revision/Auditors

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg





## Ledelsesberetning

Management's review

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje, udvikle og drive ejendommen beliggende Rosenborggade 15-17 i København.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på 1.136.294 kr. mod et overskud på 130.594 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 25.356.336 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har i starten af 2021 omlagt sin låneaftale med realkreditinstitutter, således at det påkrævede afdrag for 2021 er reduceret fra 6.105.321 kr. til 112.469 kr.

Der er herudover efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

### Business review

The Company's activity is to own, develop and manage the property located at Rosenborggade 15-17 in Copenhagen.

### Financial review

The income statement for 2020 shows a loss of DKK 1,136,294 against a profit of DKK 130,594 last year, and the balance sheet at 31 December 2020 shows equity of DKK 25,356,336.

### Events after the balance sheet date

In the beginning of 2021 the company has agreed with mortgage lenders to reschedule its loan agreement, reducing the required repayment for 2021 from DKK 6,105,321 to DKK 112,469.

No other events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

Reference is made to note 2 for more details.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2020	2019
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<u>7.294.205</u>	<u>8.603.844</u>
	Gross profit		
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-3.045.948</u>	<u>-3.045.948</u>
	Amortisation/depreciation property, plant and equipment		
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<u>4.248.257</u>	<u>5.557.896</u>
	Profit before net financials		
3	Finansielle omkostninger	<u>-4.638.622</u>	<u>-4.627.202</u>
	Financial expenses		
	<b>Resultat før skat</b>	<u>-390.365</u>	<u>930.694</u>
	Profit/loss before tax		
4	Skat af årets resultat	<u>-745.929</u>	<u>-800.100</u>
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>-1.136.294</u></u>	<u><u>130.594</u></u>
	Profit/loss for the year		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Recommended appropriation of profit/loss		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	<u>2.700.000</u>	<u>3.000.000</u>
	Proposed dividend recognised under equity		
	Overført resultat	<u>-3.836.294</u>	<u>-2.869.406</u>
	Retained earnings/accumulated loss		
		<u><u>-1.136.294</u></u>	<u><u>130.594</u></u>

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Balance**

Balance sheet

Note	DKK	2020	2019
Note			
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ASSETS</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Fixed assets		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Property, plant and equipment		
	Grunde og bygninger	157.875.701	160.921.649
	Land and buildings		
		<u>157.875.701</u>	<u>160.921.649</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>157.875.701</u>	<u>160.921.649</u>
	Total fixed assets		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Non-fixed assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	284.799	0
	Trade receivables		
6	<b>Udskudte skatteaktiver</b>	770.000	1.515.929
	Deferred tax assets		
	Tilgodehavende selskabsskat	0	52.801
	Corporation tax receivable		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1.892.836	1.267.638
	Joint taxation contribution receivable		
	Andre tilgodehavender	223.155	97.298
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	308.778	216.846
	Prepayments		
		<u>3.479.568</u>	<u>3.150.512</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>5.087.601</u>	<u>5.381.146</u>
	Cash		
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>8.567.169</u>	<u>8.531.658</u>
	Total non-fixed assets		
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>166.442.870</u>	<u>169.453.307</u>
	<b>TOTAL ASSETS</b>		



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2020	2019
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
	Aktiekapital	13.912.500	13.912.500
	Share capital		
	Overført resultat	8.743.836	12.580.130
	Retained earnings		
	Foreslået udbytte	2.700.000	3.000.000
	Proposed dividend		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>25.356.336</b>	<b>29.492.630</b>
	Total equity		
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Provisions		
	Andre hensatte forpligtelser	1.196.250	0
	Other provisions		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.196.250</b>	<b>0</b>
	Total provisions		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	81.894.679	88.000.000
	Mortgage debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	47.519.298	47.519.298
	Payables to group enterprises		
	Deposita	0	2.102.902
	Deposits		
		<b>129.413.977</b>	<b>137.622.200</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Current liabilities other than provisions		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6.105.321	0
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	606.083	76.297
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	316.795	327.355
	Payables to group enterprises		
	Skyldig selskabsskat	373.271	0
	Corporation tax payable		
	Deposita	2.603.397	1.749.249
	Deposits		
	Anden gæld	471.440	185.576
	Other payables		
		<b>10.476.307</b>	<b>2.338.477</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>139.890.284</b>	<b>139.960.677</b>
	Total liabilities other than provisions		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>166.442.870</b>	<b>169.453.307</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 2 Begivenheder efter balancedagen  
Events after the balance sheet date
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

- 9 Sikkerhedsstillelser  
Collateral
- 10 Nærtstående parter  
Related parties



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Aktiekapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	Foreslået udbytte Proposed dividend	I alt Total
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b> Equity at 1 January 2020	13.912.500	12.580.130	3.000.000	29.492.630
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	-3.836.294	2.700.000	-1.136.294
Udloddet udbytte Dividend distributed	0	0	-3.000.000	-3.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2020</b> Equity at 31 December 2020	<u>13.912.500</u>	<u>8.743.836</u>	<u>2.700.000</u>	<u>25.356.336</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

#### Valutaomregning

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta 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.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af ejendom.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og fradrag for rabatter.

The annual report of Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS for 2017 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

#### Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK).

#### Foreign currency translation

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the transaction date. Foreign exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Receivables and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate 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 most recent financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

#### Income statement

##### Revenue

Revenue consists of rental income from property.

Revenue is recognised exclusive of VAT and discounts.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammentraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til vedligehold, administration m.v.

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger  
Buildings

Grunde afskrives ikke.

##### Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Gross profit

The items revenue, other operating income and external expenses have been aggregated into one item in the income statement called gross margin in accordance with section 32 of the Danish Financial Statements Act.

##### Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to maintenance, administration etc.

##### Depreciation

The item comprises depreciation of property, plant and equipment.

The basis of depreciation, which is calculated as cost less any residual value, is depreciated on a straight line basis over the expected useful life. The expected useful lives of the assets are as follows:

50 år/years

Land is not depreciated.

##### Financial expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income and expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske søstervirksomheder. Søstervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt.

**Tax**

The Company is covered by the Danish rules on mandatory joint taxation of the Group's Danish affiliates. Affiliates are included in the joint taxation arrangement from the date at which they are included in the consolidated financial statements and up to the date when they are no longer consolidated.

The Company acts as management company for the joint taxation arrangement and consequently settles all corporate income tax payments with the tax authorities.

On payment of joint taxation contributions, the Danish corporate income tax charge is allocated between the jointly taxed entities in proportion to their taxable income. Entities with tax losses receive joint taxation contributions from entities that have been able to use the tax losses to reduce their own taxable income.

Tax for the year, which comprises the current income tax charge, joint taxation contributions and deferred tax adjustments, including adjustments arising from changes in tax rates, is recognised in the income statement as regards the portion that relates to the profit/loss for the year and directly in equity as regards the portion that relates to entries directly in equity.

**Balance sheet****Property, plant and equipment**

Items of property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Cost includes the acquisition price and costs directly related to the acquisition until the time at which the asset is ready for use.

The basis of depreciation is based on the residual value of the asset at the end of its useful life and is reduced by impairment losses, if any. The depreciation period and the residual value are determined at the time of acquisition and are reassessed every year.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

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

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

In case of changes in the depreciation period or the residual value, the effect on the depreciation charges is recognised prospectively as a change in accounting estimates.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

**Impairment of fixed assets**

The carrying amounts of property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

If so, an impairment test is carried out to determine whether the recoverable amount is lower than the carrying amount, and the asset is written down to its lower recoverable amount.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

**Receivables**

Receivables are measured at amortised cost.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for impairment of financial receivables.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of the receivables and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.

**Egenkapital****Equity****Foreslået udbytte****Proposed dividends**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "Equity".

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

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

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettigede kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. 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 inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

**Income taxes**

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to office premises which are not deductible for tax purposes and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

**Liabilities**

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan.

Other liabilities are measured at net realisable value.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**2 Begivenheder efter balancen**  
Events after the balance sheet date

Selskabet har i starten af 2021 omlagt sin låneaf tale med realkreditinstitutter, således at det påkrævede afdrag for 2021 er reduceret fra 6.105.321 kr. til 112.469 kr. Gæld efter 5 år er som følge heraf forøget fra 49.592.727 kr. til 87.290.120 kr.

Der er herudover efter balancen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

In the beginning of 2021 the company has agreed with mortgage lenders to reschedule its loan agreement, reducing the required repayment for 2021 from DKK 6,105,321 to DKK 112,469. Outstanding debt after 5 years is subsequently increased from DKK 49,592,727 to DKK 87,290,120.

No other events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

**3 Finansielle omkostninger**

Financial expenses

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

3.854.343 3.854.343

Interest expenses, group entities

Renteomkostninger i øvrigt

779.995 772.748

Other interest expenses

Andre finansielle omkostninger

4.284 111

Other financial expenses

4.638.622 4.627.202**4 Skat af årets resultat**

Tax for the year

Årets regulering af udskudt skat

745.929 800.100

Deferred tax adjustments in the year

745.929 800.100



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 5 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

DKK	Grunde og bygninger Land and buildings
Kostpris 1. januar 2020 Cost at 1 January 2020	<u>191.935.677</u>
Kostpris 31. december 2020 Cost at 31 December 2020	<u>191.935.677</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020 Impairment losses and depreciation at 1 January 2020	31.014.028
Afskrivninger Depreciation	<u>3.045.948</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020 Impairment losses and depreciation at 31 December 2020	<u>34.059.976</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b> Carrying amount at 31 December 2020	<u><u>157.875.701</u></u>

I den regnskabsmæssige kostpris indgår aktive-rede renteomkostninger med 10.613 t.kr., som i opførelsesperioden er påløbet det lån, der er anvendt til finansiering af opførelsen af ejendommen.

Cost includes capitalised interest expenses of DKK 10,613 thousand accrued in the construction period on the loan used for financing the construction of the property.

#### 6 Udskudte skatteaktiver Deferred tax assets

Selskabet har per 31. december 2020 et ikke aktiveret udskudt skatteaktiv på 2.594 t.kr.

As of 31 December 2020, the company has an unactivated deferred tax asset of DKK 2,594 thousand.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser Non-current liabilities other than provisions

DKK	Gæld i alt 31/12 2020 Total debt at 31/12 2020	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	88.000.000	6.105.321	81.894.679	49.592.727
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	47.519.298	0	47.519.298	0
	<u>135.519.298</u>	<u>6.105.321</u>	<u>129.413.977</u>	<u>49.592.727</u>

Selskabet har i starten af 2021 omlagt sin låneaftale med realkreditinstitutter, således at det påkrævede afdrag for 2021 er reduceret fra 6.105.321 kr. til 112.469 kr. Gæld efter 5 år er som følge heraf forøget fra 49.592.727 kr. til 87.290.120 kr.

Der henvises til omtale i note 2.

In the beginning of 2021 the company has agreed with mortgage lenders to reschedule its loan agreement, reducing the required repayment for 2021 from DKK 6,105,321 to DKK 112,469. Outstanding debt after 5 years is subsequently increased from DKK 49,592,727 to DKK 87,290,120.

Reference is made to note 2.

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. Contractual obligations and contingencies, etc.

##### Andre eventualforpligtelser Other contingent liabilities

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Ejendomsselskabets Rosenborggade 15-17 ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter og udbytter.

Selskabet er som administrationsvirksomhed sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytte.

The Company participates in a Danish joint taxation arrangement with Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS as management company and has joint and several liability with other jointly taxed group entities for payment of income taxes and withholding taxes on interest and dividends

As management company, the Company is jointly taxed with other Danish group entities and has joint and several liability with other jointly taxed group entities for payment of income taxes and withholding taxes on interest, royalties and dividends.

#### 9 Sikkerhedsstillelser Collateral

Grunde og bygninger med en bogført værdi på 161.045 t.kr. er stillet til sikkerhed for realkreditgæld på 88.000 t.kr. Herudover er der tinglyst ejerpantebreve på 16.000 t.kr.

Land and buildings with a carrying amount of DKK 161,045 thousand have been provided as security for mortgage debt of DKK 88,000 thousand. In addition, mortgages of DKK 16,000 thousand have been registered.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**10 Nærtstående parter**

Related parties

Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS' related parties comprise the following:

**Bestemmende indflydelse**

Parties exercising control

<b>Nærtstående part</b> Related party	<b>Bopæl/Hjemsted</b> Domicile	<b>Grundlag for bestemmende indflydelse</b> Basis for control
Catella Real Estate AG	München, Tyskland Munich, Germany	Hovedanpartshaver Main Shareholder

**Oplysning om koncernregnskaber**

Information about consolidated financial statements

<b>Modervirksomhed</b> Parent	<b>Hjemsted</b> Domicile	<b>Rekvirering af modervirksom- hedens koncernregnskab</b> Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
Catella Real Estate AG	München, Tyskland Munich, Germany	Alter Hof 5, 80331 München Alter Hof 5, 80331 Munich