

# K/S Westerwald, Tyskland

Maglebjergvej 6, st., 2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr./CVR no. 31 43 08 01

## Årsrapport 2019

Annual report 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. september 2020  
Approved at the Company's annual general meeting on 15 September 2020

Dirigent:  
Chairman:

.....  
Mikkel Kragh Kjeldsen

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>Ledespåtegning</b>	2
Statement by the Board of Directors	
<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>	10
Financial statements 1 January - 31 December	
<b>Resultatopgørelse</b>	10
Income statement	
<b>Balance</b>	11
Balance sheet	
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	13
Statement of changes in equity	
<b>Noter</b>	14
Notes to the financial statements	

## Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Westerwald, Tyskland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. september 2020

Copenhagen, 15 September 2020

Bestyrelse/Board of Directors:

.....  
Mikkel Kragh Kjeldsen  
formand/Chairman

.....  
Johnny Poulsen

.....  
Kristian Barslund Jensen

Today, the Management has discussed and approved the annual report of K/S Westerwald, Tyskland for the financial year 1 January - 31 December 2019.

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 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2019.

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 kommanditisterne i K/S Westerwald,  
Tyskland

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Westerwald, Tyskland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 limited partners of K/S Westerwald,  
Tyskland

### Opinion

We have audited the financial statements of K/S Westerwald, Tyskland for the financial year 1 January - 31 December 2019, 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 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2019 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 regnskabsbrugere 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.

### 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.

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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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 15. september 2020

Copenhagen, 15 September 2020

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Lissen Fagerlin Hammer

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne27747

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.

## Ledelsesberetning

Management's review

### Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

K/S Westerwald, Tyskland

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

Maglebjergvej 6, st., 2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr./CVR no.

31 43 08 01

Hjemstedskommune/Registered office

Lyngby

Regnskabsår/Financial year

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

Bestyrelse/Board of Directors:

Mikkel Kragh Kjeldsen, formand/Chairman

Johnny Poulsen

Kristian Barslund Jensen

Revision/Auditors

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

## Beretning

Management commentary

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme i Tyskland beliggende i områderne Heiligenroth, Lahnstein og Hachenburg.

### Business review

The principal activities of the Company are to operate and hire out investment properties in Heiligenroth, Lahnstein and Hachenburg in Germany.



## Ledelsesberetning

Management's review

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 4.566.381 kr. mod et overskud på 531.843 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 23.959.727 kr.

Selskabets væsentlige aktiv udgør udlejningsejendomme som er værdiansat til skønnet dagsværdi. Vi henviser til note 4, hvor oplysninger om følsomhed fremgår.

### Financial review

The income statement for 2019 shows a profit of DKK 4,566,381 against a profit of DKK 531,843 last year, and the balance sheet at 31 December 2019 shows equity of DKK 23,959,727.

The Company's most significant asset relates to investment property that is valued at estimated fair value. Reference is made to note 4 for disclosure of sensitivity.

## Ledelsesberetning

Management's review

### Begivenheder efter balancedagen

I 2020 har den globale Covid-19 virus ramt Europa, hvilket har påvirket virksomhedens lejer væsentligt i foråret frem til regnskabsafslæggelsestidspunktet. Som følge heraf har ledelsen foretaget en række til-tag for at hjælpe i 2020 i form af udskydelse af lejeopkrævninger for 2. kvartal til 2021 samt opkrævet væsentlige tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Indtil regnskabsafslæggelsestidspunktet er der samlet modtaget 4 mio. kr. fra tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, hvilket vurderes at være tilstrækkelig for at sikre den nødvendige likviditetsberedskab for virksomhedens fortsatte drift.

På nuværende tidspunkt kendes den fulde konsekvens af Covid-19 effekten ikke, da der er forskellige forhold som fremadrettet vil påvirke selskabets lejere herunder restriktioner og ændrede købsmønstre mv. Det er således ikke muligt at estimere effekten mere præcist. Ledelsen følger situationen tæt og er klar til at iværksætte yderligere tiltag for at sikre tilstrækkeligt likviditetsberedskab for virksomhedens fortsatte drift, hvis dette vurderes nødvendigt.

Det ledelsens vurdering, med udgangspunkt i det nuværende kendskab og konsekvenser, at virksomheden kan håndtere krisen med de gennemførte tiltag og overbevist om at lejer kan sine forpligtelser i takt med at disse forfalder, og at der samtidig er tilstrækkelig likviditet til at finansiere den kortfristede gæld og drift for det kommende år.

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

### Events after the balance sheet date

In 2020, the global Covid-19 virus hit Europe, which had a significant impact on the Company's leaseholders in the spring and up to the financial reporting date. Management has therefore taken several measures to ease the challenges in 2020 in the form of postponements of rent collections for Q2 to 2021 and collected significant receivables from group entities. Receivables in the amount of DKK 4 million were received from group entities up to the financial reporting date, which are deemed to suffice to ensure the financial resources required for the continued operations of the Company.

At present, it is not possible to assess the full effect of the Covid-19 virus as various matters will affect the Company's leaseholders going forward, including restrictions and changing buying patterns, etc. Therefore, it is not possible to estimate the effect more precisely. Management monitors the situation closely and is prepared for initiating additional measures to ensure that adequate financial resources are available for the continued operations, if deemed necessary.

Based on the current knowledge and consequences, Management is of the opinion that the Company can handle the crisis based on the measures taken and is convinced that the leaseholder can meet his obligations as they fall due and that sufficient liquidity is available to finance short-term liabilities and operations for the coming year.

No events have occurred after the balance sheet date that materially affect the Company's financial position.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2019	2018
	<b>Bruttofortjeneste</b>	7.117.553	8.937.007
	Gross profit		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.568.622	-3.663.083
	Fair value adjustment of investment property		
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	9.686.175	5.273.924
	Profit before net financials		
3	Finansielle indtægter	428.792	144.746
	Financial income		
	Finansielle omkostninger	-5.548.586	-4.886.827
	Financial expenses		
	<b>Årets resultat</b>	4.566.381	531.843
	Profit for the year		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Recommended appropriation of profit		
	Overført resultat	4.566.381	531.843
	Retained earnings		
		4.566.381	531.843

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2019	2018
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ASSETS</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Fixed assets		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Property, plant and equipment		
5	Investeringsejendomme	121.000.000	118.431.378
	Investment property		
		<u>121.000.000</u>	<u>118.431.378</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>		
	Total fixed assets	<u>121.000.000</u>	<u>118.431.378</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Non-fixed assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	156.580	147.169
	Trade receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.183.618	9.002.586
	Receivables from group enterprises		
	Andre tilgodehavender	11.531	785.786
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	3.209	0
	Prepayments		
		<u>11.354.938</u>	<u>9.935.541</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Cash	<u>141.411</u>	<u>476.500</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		
	Total non-fixed assets	<u>11.496.349</u>	<u>10.412.041</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>		
	TOTAL ASSETS	<u>132.496.349</u>	<u>128.843.419</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2019	2018
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
6	Virksomheds-kapital	20.977.939	20.977.939
	Share capital		
	Overført resultat	2.981.788	-1.413.387
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>23.959.727</b>	<b>19.564.552</b>
	Total equity		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til banker	95.005.247	101.198.038
	Bank debt		
		<b>95.005.247</b>	<b>101.198.038</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Current liabilities other than provisions		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.135.419	1.283.000
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	229.484	422.643
	Trade payables		
	Gæld til associerede virksomheder	21.219	168.631
	Payables to associates		
	Anden gæld	7.958.088	6.027.105
	Other payables		
	Periodeafgrænsningsposter	187.165	179.450
	Deferred income		
		<b>13.531.375</b>	<b>8.080.829</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>108.536.622</b>	<b>109.278.867</b>
	Total liabilities other than provisions		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>132.496.349</b>	<b>128.843.419</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.
- 9 Sikkerhedsstillelser  
Collateral

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Virksomheds- kapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2019 Equity at 1 January 2019	20.977.939	-1.413.387	19.564.552
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	4.566.381	4.566.381
Valutakursreguleringer Adjustment of investments through foreign exchange adjustments	0	-171.206	-171.206
<b>Egenkapital 31. december 2019</b> Equity at 31 December 2019	<u>20.977.939</u>	<u>2.981.788</u>	<u>23.959.727</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 K/S Westerwald, Tyskland for 2019 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.

The annual report of K/S Westerwald, Tyskland for 2019 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

##### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi i overensstemmelse med IAS 39. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

##### Resultatopgørelsen

###### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i overensstemmelse med IAS 18 i resultatopgørelsen i den periode som lejen vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

###### Bruttofortjeneste

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

##### Derivative financial instruments

On initial recognition, derivative financial instruments are recognised at cost in the balance sheet and are subsequently measured at fair value in accordance with IAS 39. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are included in "Other receivables" and "Other payables", respectively.

Fair value adjustments of derivative financial instruments designated as and qualifying for hedging of future assets or liabilities are recognised in other receivables or other payables, respectively, and in equity. If the hedged forecast transaction results in the recognition of assets or liabilities, amounts previously recognised in equity are transferred to the cost of the asset or liability, respectively. If the hedged forecast transaction results in income or expenses, amounts previously deferred in equity are transferred to the income statement in the period in which the hedged item affects the profit/loss for the year.

Fair value adjustments of derivative financial instruments that do not qualify for hedge accounting are recognised in the income statement on a current basis.

##### Income statement

###### Revenue

Revenue includes rental income from the rental of property as well as collected shared costs and is recognised in the income statement in accordance with IAS 18 in the period to which the rental income relates.

Revenue is measured at the fair value of the agreed consideration excluding VAT and taxes charged on behalf of third parties. All discounts and rebates granted are recognised in revenue.

###### Gross profit

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

##### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investerings-ejendomme.

##### Andre eksterne omkostninger

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

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, nedskrivninger af fordringer samt kursreguleringer, herunder kursregulering af renteswap m.v.

##### Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

##### Other operating income

Other operating income comprise items of a secondary nature relative to the Company's core activities, including gains on the sale of fixed assets.

##### Property expenses

Property expenses include expenses relating to renting out the Company's investment property, including expenses relating to running and maintaining such property.

##### Other external expenses

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

##### Financial income and 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 and write-down on receivables as well as value adjustments, including value adjustment of interest swap etc.

##### Tax

The financial statements do not include any tax as the limited partnership is not an independent tax subject.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

##### Balancen

###### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdi er fastsat ved anvendelse af kapitaliseringsmodel, som tager udgangspunkt i budgetterede fremtidige pengestrømme for det kommende år samt et markedsbaseret afkast. Der er i budgettet taget højde for lejeindtægter og ikke-lejerbetalte driftsomkostninger samt grundværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen

##### Balance sheet

###### Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at estimated fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is calculated based on the capitalisation model, which is based on expected future cash flows for the coming year and a market-based return. The budget takes into account rental income and non-lessee-paid operating expenses as well as land value.

Costs that add new or improved facilities to an investment property compared with the date of acquisition and which thereby improve the future return on the property are added to costs as a improvements. Costs that do not add new or improved facilities are recognised in the income statement.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

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

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.

Receivables in respect of which there is no objective evidence of individual impairment are tested for objective evidence of impairment on a portfolio basis. The portfolios are primarily based on the debtors' domicile and credit ratings in line with the Company's risk management policy. The objective evidence applied to portfolios is determined based on historical loss experience.

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.

##### Cash

Cash comprises cash and cash equivalents.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

##### 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. Financial liabilities also include the capitalised residual lease liability in respect of finance leases.

Other liabilities are measured at net realisable value.

##### Deferred income

Deferred income recognised as a liability comprises payments received concerning income in subsequent financial reporting years.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 2 Begivenheder efter balancedagen Events after the balance sheet date

I 2020 har den globale Covid-19 virus ramt Europa, hvilket har påvirket virksomhedens lejer væsentligt i foråret frem til regnskabsafslæggelsestidspunktet. Som følge heraf har ledelsen foretaget en række til-tag for at hjælpe i 2020 i form af udskydelse af lejeopkrævninger for 2. kvartal til 2021 samt opkrævet væsentlige tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Indtil regnskabsafslæggelsestidspunktet er der samlet modtaget 4 mio. kr. fra tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, hvilket vurderes at være tilstrækkelig for at sikre den nødvendige likviditetsberedskab for virksomhedens fortsatte drift.

På nuværende tidspunkt kendes den fulde konsekvens af Covid-19 effekten ikke, da der er forskellige forhold som fremadrettet vil påvirke selskabets lejere herunder restriktioner og ændrede købsmønstre mv. Det er således ikke muligt at estimere effekten mere præcist. Ledelsen følger situationen tæt og er klar til at iværksætte yderligere tiltag for at sikre tilstrækkeligt likviditetsberedskab for virksomhedens fortsatte drift, hvis dette vurderes nødvendigt.

Det ledelsens vurdering, med udgangspunkt i det nuværende kendskab og konsekvenser, at virksomheden kan håndtere krisen med de gennemførte tiltag og overbevist om at lejer kan sine forpligtelser i takt med at disse forfalder, og at der samtidig er tilstrækkelig likviditet til at finansiere den kortfristede gæld og drift for det kommende år.

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

In 2020, the global Covid-19 virus hit Europe, which had a significant impact on the Company's leaseholders in the spring and up to the financial reporting date. Management has therefore taken several measures to ease the challenges in 2020 in the form of postponements of rent collections for Q2 to 2021 and collected significant receivables from group entities. Receivables in the amount of DKK 4 million were received from group entities up to the financial reporting date, which are deemed to suffice to ensure the financial resources required for the continued operations of the Company.

At present, it is not possible to assess the full effect of the Covid-19 virus as various matters will affect the Company's leaseholders going forward, including restrictions and changing buying patterns, etc. Therefore, it is not possible to estimate the effect more precisely. Management monitors the situation closely and is prepared for initiating additional measures to ensure that adequate financial resources are available for the continued operations, if deemed necessary.

Based on the current knowledge and consequences, Management is of the opinion that the Company can handle the crisis based on the measures taken and is convinced that the leaseholder can meet his obligations as they fall due and that sufficient liquidity is available to finance short-term liabilities and operations for the coming year.

No events have occurred after the balance sheet date that materially affect the Company's financial position.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

DKK	2019	2018
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Financial income		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	428.768	130.001
Interest receivable, group entities		
Andre finansielle indtægter	24	14.745
Other financial income		
	428.792	144.746
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
Property, plant and equipment		
		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>Investment</b>
		<b>property</b>
<b>DKK</b>		
Kostpris 1. januar 2019		139.872.942
Cost at 1 January 2019		
Kostpris 31. december 2019		139.872.942
Cost at 31 December 2019		
Opskrivninger 1. januar 2019		-21.441.564
Revaluations at 1 January 2019		
Årets værdireguleringer		2.568.622
Value adjustments for the year		
Opskrivninger 31. december 2019		-18.872.942
Revaluations at 31 December 2019		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<b>121.000.000</b>
Carrying amount at 31 December 2019		

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Note 9 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 5 Investeringsejendomme Investment property

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendommene er i lighed med sidste år opgjort af eksternt mægler for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

Den gennemsnitlige afkastgrad til brug for vurderingerne udgør 6,84 % (2018: gennemsnitligt 6,97 %).

##### *Følsomhedsanalyse*

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af det gennemsnitlige afkastkrav med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 16.000 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 23.960 t.kr. til 7.960 t.kr.

#### 6 Virksomheds-kapital Share capital

Selskabets stamkapital udgør t.kr. 31.100 opdelt på t.kr. 31.100 kommanditistanparter á kr. 1.

Resthæftelsen udgør pr. 31. december 2019 10.122 t.kr.

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

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 74,5 mio. kr. senere end 5 år fra balancedagen.

##### *Fair value estimation*

As last year, an external estate agent has estimated the fair value of investment property for every single property on the basis of a return-based model.

The average rate of return used for the calculation totals 6.84 % (2018: in average 6.97%).

##### *Sensitivity analysis*

Changes in the fair value have a considerable impact on the measurement of the investment property. An increase in the rate of return will imply a decrease in the market value. Market developments may imply a change in the rate-of-return requirement of real estate.

An increase in the average rate-of-return requirement of 1% point will imply that the value of the investment property will decrease by DKK 16,000 thousand. Equity will thereby be reduced from the present DKK 23,960 thousand to DKK 7.960 thousand.

The Company's ordinary share capital totals DKK 31,100 thousand divided into DKK 31,100 thousand limited partner shares of DKK 1 each.

Unpaid contribution totalled DKK 10.122 thousand at 31 December 2019.

Of the long-term liabilities, DKK 74.5 million falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**  
Contractual obligations and contingencies, etc.**Andre økonomiske forpligtelser**

Other financial obligations

Selskabet har ingen kontraktlige forpligtelser eller eventualforpligtelser pr. 31. december 2019.

The Company had no contractual obligations or contingent liabilities at 31 December 2019.

**9 Sikkerhedsstillelser**

Collateral

Til sikkerhed for bankgæld, 100.141 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 udgør 121.000 t.kr.

As security for the Company's debt to banks, the Company has provided security in its investment property for at total amount of DKK 100,141 thousand. The total carrying amount of this asset is DKK 121,000 thousand.

Til sikkerhed for realkreditinstitut er stillet transport i investors resthæftelse.

Investor's residual liability have been put up as security for debt to mortgage credit institutions.

Herudover har selskabet ingen yderligere sikkerhedsstillelser pr. 31/12 2019.

The Company has no further collaterals.



# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Mikkel Kragh Kjeldsen

### Dirigent

På vegne af: K/S Westerwald, Tyskland

Serienummer: PID:9208-2002-2-584703624310

IP: 77.66.xxx.xxx

2020-09-17 07:13:19Z

NEM ID 

## Mikkel Kragh Kjeldsen

### Bestyrelse

På vegne af: K/S Westerwald, Tyskland

Serienummer: PID:9208-2002-2-584703624310

IP: 77.66.xxx.xxx

2020-09-17 07:13:19Z

NEM ID 

## Kristian Barslund Jensen

### Bestyrelse

På vegne af: K/S Westerwald, Tyskland

Serienummer: PID:9208-2002-2-366566539464

IP: 31.3.xxx.xxx

2020-09-18 10:04:53Z

NEM ID 

## Johnny Poulsen

### Bestyrelse

På vegne af: K/S Westerwald, Tyskland

Serienummer: PID:9208-2002-2-506418508161

IP: 87.57.xxx.xxx

2020-09-20 18:00:58Z

NEM ID 

## Lissen Fagerlin Hammer

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:91143552

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-09-21 07:25:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: W5CEM-GWN8G-8HO10-C4QBX-20B4G-1YO23

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>