

Aberdeen Property Copenhagen Beta ApS

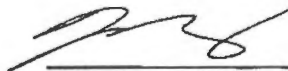
c/o Aberdeen Asset Management Denmark A/S
Tuborg Havnevej 15, 3.
2900 Hellerup

CVR-nr. 32 82 93 25
CVR no 32 82 93 25

Årsrapport for 2017/18
Annual report for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2018

Adopted at the annual general meeting on December 18, 2018



Bjarke Bendix Cloos

Dirigent
Chairman

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side Page
Påtegninger <i>Statements</i>	
Ledespåtegning <i>Statement by management on the annual report</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	2
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	7
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	8
Årsregnskab <i>Financial statements</i>	
Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018 <i>Income statement</i> <i>1 October 2017 - 30 September 2018</i>	9
Balance 30. september 2018 <i>Balance sheet at 30 September 2018</i>	10
Noter til årsrapporten <i>Notes to the annual report</i>	13
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	17

Disclaimer

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

Ledespåtegning

Statement by management on the annual report

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Aberdeen Property Copenhagen Beta ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

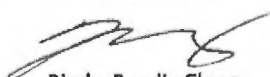
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 18. december 2018
Hellerup, 18 December 2018

Direktion
Executive board

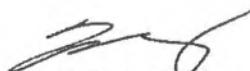


Bjarke Bendix Cloos
direktør
CEO

Bestyrelse
Supervisory board



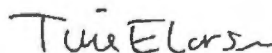
Marc Daniel Pamin
formand
chairman



Bjarke Bendix Cloos
menigt medlem
common member



Troels Brøndum Andersen
menigt medlem
common member



Tine Elisabet Larsen
menigt medlem
common member

The supervisory and executive boards have today discussed and approved the annual report of Aberdeen Property Copenhagen Beta ApS for the financial year 1 October 2017 - 30 September 2018.

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 company's financial position at 30 September 2018 and of the results of the company's operations for the financial year 1 October 2017 - 30 September 2018.

In our opinion, management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Management recommends that the annual report should be approved by the company in general meeting.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Til kapitalejeren i Aberdeen Property Copenhagen
Beta ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aberdeen Property Copenhagen Beta ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

To the shareholder of Aberdeen Property
Copenhagen Beta ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Aberdeen Property Copenhagen Beta ApS for the financial year 1 October 2017 - 30 September 2018, which comprise income statement, balance sheet, notes and summary of significant accounting policies. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 30 September 2018 and of the results of the company's operations for the financial year 1 October 2017 - 30 September 2018 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 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 requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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:

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 the financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

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 about 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 these financial statements.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejl-information i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisions-handlinger 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 fejl-information forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejl-information forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- 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 konklusioner 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.
- 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

- 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 overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the 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 blandt andet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Statement on management's review

Management is responsible for management's review.

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

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

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.

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

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

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

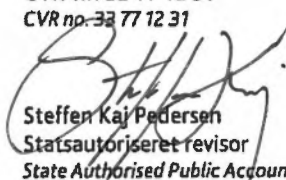
Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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.

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

Hellerup, den 18. december 2018
Hellerup, 18 December 2018

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31
CVR no. 33 77 12 31



Steffen Kaj Pedersen
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-nr. mne34357
MNE no. mne34357

Selskabsoplysninger Company details

Selskabet The company

Aberdeen Property Copenhagen Beta ApS
c/o Aberdeen Asset Management Denmark A/S
Tuborg Havnevej 15, 3.
2900 Hellerup

CVR-nr.: 32 82 93 25
CVR no.: 32 82 93 25

Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
Reporting period: 1 October 2017 - 30 September 2018

Hjemsted: Gentofte
Domicile: Gentofte

Bestyrelse Supervisory board

Marc Daniel Pamin, formand (chairman)
Bjarke Bendix Cloos, menigt medlem (common member)
Troels Brøndum Andersen, menigt medlem (common member)
Tine Elisabet Larsen, menigt medlem (common member)

Direktion Executive board

Bjarke Bendix Cloos, direktør (CEO)

Revision Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning *Management's review*

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået af udlejning og administration af en dansk investeringsejendom.

Business activities

The Company's activity has during the accounting year comprised of leasing and management of danish investment property.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på kr. 13.645.907, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 35.793.508.

Business review

The Company's income statement for the year ended 30 September shows a loss of DKK 13.645.907, and the balance sheet at 30 September 2018 shows equity of DKK 35.793.508.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen skal gøre opmærksom på, at der som følge af det nuværende usikre ejendomsmarked er en usikkerhed forbundet med værdiansættelsen og dermed indregningen og målingen i årsregnskabet pr. 30. september 2018.

Uncertainty relating to recognition and measurement.

The management must draw the attention to the fact that due to the present uncertain property market, there is an uncertainty related to the value assessment and thereby to the recognition and measurement in the annual report as at 30 september 2018.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom på DKK 210.000.000, tager udgangspunkt i en uafhængig valuarrapport fra et internationalt anerkendt valuarfirma, udfærdiget pr. 1. september 2018.

The valuation of the Company's investment property of DKK 210,000,000 is based on an independent valuation report from an internationally recognized firm of chartered surveyors, prepared as of 1 September 2018.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Significant events occurring after end of reporting period

No events have occurred after the ending of the financial year which could significantly affect the company's financial position.

Resultatopgørelse
1. oktober 2017 - 30. september 2018
Income statement
1 October 2017 - 30 September 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Huslejeindtægter <i>Rental income</i>		7.148.582	6.871.078
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-3.834.747	-3.729.848
Bruttoresultat <i>Gross profit</i>		<u>3.313.835</u>	<u>3.141.230</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer <i>Profit/loss from ordinary operating activities before gains/losses from fair value adjustments</i>		3.313.835	3.141.230
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		-15.134.128	5.928.671
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<u>-11.820.293</u>	<u>9.069.901</u>
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>	1	-6.344.114	-6.043.048
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		<u>-18.164.407</u>	<u>3.026.853</u>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	2	4.518.500	-782.852
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		<u><u>-13.645.907</u></u>	<u><u>2.244.001</u></u>
Resultatdisponering <i>Distribution of profit</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-13.645.907	2.244.001
		<u><u>-13.645.907</u></u>	<u><u>2.244.001</u></u>

Balance 30. september 2018
Balance sheet at 30 September 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Aktiver			
<i>Assets</i>			
Investeringsejendomme	3	210.000.000	225.000.000
<i>Investment properties</i>			
Materielle anlægsaktiver		<u>210.000.000</u>	<u>225.000.000</u>
<i>Tangible assets</i>			
Anlægsaktiver i alt		<u>210.000.000</u>	<u>225.000.000</u>
<i>Fixed assets total</i>			
Andre tilgodehavender		0	577.516
<i>Other receivables</i>			
Selskabsskat		1.346.023	1.935.802
<i>Corporation tax</i>			
Periodeafgrænsningsposter		572.114	0
<i>Prepayments</i>			
Tilgodehavender		<u>1.918.137</u>	<u>2.513.318</u>
<i>Receivables</i>			
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.918.137</u>	<u>2.513.318</u>
<i>Current assets total</i>			
Aktiver i alt		<u>211.918.137</u>	<u>227.513.318</u>
<i>Assets total</i>			

Balance 30. september 2018
Balance sheet at 30 September 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Passiver			
<i>Liabilities and equity</i>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
<i>Share capital</i>			
Overført resultat		35.713.508	49.359.416
<i>Retained earnings</i>			
	4	<u>35.793.508</u>	<u>49.439.416</u>
Egenkapital			
<i>Equity</i>			
Hensættelse til udskudt skat		3.553.383	7.629.617
<i>Provision for deferred tax</i>			
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.553.383</u>	<u>7.629.617</u>
<i>Provisions total</i>			
Gæld til realkreditinstitutter		59.793.769	59.907.512
<i>Mortgage loans</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		58.681.425	55.480.620
<i>Payables to subsidiaries</i>			
Deposita		553.486	508.261
<i>Deposits</i>			
	5	<u>119.028.680</u>	<u>115.896.393</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
<i>Long-term debt</i>			

Balance 30. september 2018 (Fortsat)
Balance sheet at 30 September 2018 (Continued)

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Passiver			
<i>Liabilities and equity</i>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Short-term part of long-term debt</i>	5	119.737	125.971
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		639.116	423.344
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to subsidiaries</i>		51.631.668	53.393.314
Anden gæld <i>Other payables</i>		1.152.045	605.263
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>		<u>53.542.566</u>	<u>54.547.892</u>
Gældsforpligtelser i alt <i>Debt total</i>		<u>172.571.246</u>	<u>170.444.285</u>
Passiver i alt <i>Liabilities and equity total</i>		<u>211.918.137</u>	<u>227.513.318</u>
Eventualposter mv. <i>Contingencies, etc.</i>	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	7		

Noter
Notes

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder <i>Financial expenses, group entities</i>	6.224.140	5.822.353
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	119.974	220.695
	<u>6.344.114</u>	<u>6.043.048</u>
2 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	-442.266	-903.757
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	-4.076.234	1.686.609
	<u>-4.518.500</u>	<u>782.852</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi <i>Assets measured at fair value</i>		
		Investeringsjejen- domme
		<i>Investment proper-</i> <i>ties</i>
		<hr/>
Kostpris 1. oktober 2017 <i>Cost at 1 October 2017</i>		194.176.264
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>		134.128
		<hr/>
Kostpris 30. september 2018 <i>Cost at 30 September 2018</i>		194.310.392
		<hr/>
Værdireguleringer 1. oktober 2017 <i>Revaluations at 1 October 2017</i>		30.823.736
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>		-15.134.128
		<hr/>
Værdireguleringer 30. september 2018 <i>Revaluations at 30 September 2018</i>		15.689.608
		<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018 <i>Carrying amount at 30 September 2018</i>		<u>210.000.000</u>

Noter Notes

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Dagsværdien af investeringsejendommen er blevet vurderet af et uafhængigt valuarfirma pr. 1. september 2018.

The fair value of the investment property has been assessed by independent chartered surveyors at 1 September 2018.

Tomgangslejen udgør 7,21 %.

Rent for vacancies represents 7.21 %.

Driftsomkostningerne udgør 27,91 af lejeindtægterne.

Operating expenses total 27.91 % of rentals.

Afkastkrav 4,00 %

Rate of return 4.00 %

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensitivity in determination of fair value of investment properties

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,00 %.

An individually determined required rate of return at 4.00 % has been applied in the market value assessment at 30 September 2018.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav Changes in average required rate of return	-0,10%	Basis	0,10 %
	-0,10 %	Base	0,10 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastkrav Rate of return	3,90	4,00	4,10
Dagsværdi Fair value	215.385.000	210.000.000	204.878.000
Ændring i dagsværdi Change in fair value	5.385.000	0	-5.122.000

Noter Notes

4 Egenkapital Equity

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
Egenkapital 1. oktober 2017 <i>Equity at 1 October 2017</i>	80.000	49.359.415	49.439.415
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-13.645.907	-13.645.907
Egenkapital 30. september 2018 <i>Equity at 30 September 2018</i>	80.000	35.713.508	35.793.508

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.
There have been no changes in the share capital during the last 5 years.

Noter Notes

5 Langfristede gældsforpligtelser Long term debt

	Gæld 1. oktober 2017 <i>Debt at 1 October 2017</i>	Gæld 30. september 2018 <i>Debt at 30 September 2018</i>	Afdrag næste år <i>Payment within 1 year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Debt after 5 years</i>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	60.033.483	59.913.506	119.737	59.278.639
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to subsidiaries</i>	55.480.620	58.681.425	0	58.681.425
Deposita <i>Deposits</i>	508.261	553.486	0	553.486
	<u>116.022.364</u>	<u>119.148.417</u>	<u>119.737</u>	<u>118.513.550</u>

Gæld til tilknyttede virksomheder omfatter alene gæld til moderselskabet Aberdeen Property Deninvest Alpha ApS. Aberdeen Property Deninvest Alpha ApS har afgivet støtteerklæring med tilsagn om at tilføre fornøden likviditet, for at sikre at selskabet kan opfylde sine forpligtelser efterhånden som disse forfalder.

Støtteerklæringen er gældende til 30. september 2019.

Payables to group enterprises include only debt to the parent company Aberdeen Property Deninvest Alpha ApS. Aberdeen Property Deninvest Alpha ApS has issued a letter of support with commitment to provide necessary liquidity to ensure that the company will be able to fulfil its obligations as they fall due. The letter of support is effective until 30 September 2019.

6 Eventualposter mv. Contingencies, etc.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Aberdeen Property Deninvest Alpha ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

The company is jointly taxed with its parent company, Aberdeen Property Deninvest Alpha ApS (management company), and is jointly liable with the other jointly taxed entities for the payment of income taxes and withholding taxes on dividends, interest and royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Charges and securities

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 59.913 er der stillet sikkerhed i selskabets ejendom som pr. 30. september 2018 har en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 210.000.

For collateral for mortgage debt of t.DKK. 59,913 security has been provided in the company's property as per 30 September 2018 has a carrying amount of t.DKK. 210.000.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Årsrapporten for Aberdeen Property Copenhagen Beta ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

The annual report of Aberdeen Property Copenhagen Beta ApS for 2017/18 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected provisions as regards larger entities.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

The accounting policies applied are consistent with those of last year.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i DKK.

The annual report for 2017/18 is presented in DKK.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageføringer som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Basis of recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. All expenses, including amortisation, depreciation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the company's and the value of the asset can be measured reliably.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from the company's and the value of the liability can be measured reliably.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. On subsequent recognition, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

On recognition and measurement, allowance is made for predictable losses and risks which occur before the annual report are presented and which confirm or invalidate matters existing at the balance sheet date.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Eventuel tomgang på lejemål indregnes ikke. Lejernes a'conto indbetalinger til fælles drift- og forbrugsomkostninger indgår ikke i indtægterne, men indregnes i balance under anden gæld.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt honorarer til rådgivere og konsulenter.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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. Den skat der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Income statement

Rental income

Rental income is recognized in the income statement as earned. Vacant leases, if any, are not recognized. Payments on accounts from tenants for common operation and consumption costs are not comprised in the revenue but recognized as other payables.

Other operating income

Other operating income comprises items of a secondary nature relative to the company's activities, including gains on the sale of property, plant and equipment.

Other external expenses

Other external expenses include expenses related to administration as well as fees to advisors and consultants.

Value adjustments of investment properties

Value adjustments of investment property comprise the year's changes in the fair value of investment property.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

Tax on profit/loss for the year

Tax for the year, which comprises the current tax charge for the year and changes in the deferred tax charge, is recognised in the income statement as regards the portion that relates to entries directly in equity. The tax recognised in the income statement is classified as tax on ordinary activities and tax on extraordinary items, respectively.

Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på armslængdevilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 1. september 2018 vurderet af et uafhængigt valuarfirma.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Balance sheet

Investment properties

Investment properties comprises investments in land and buildings for purposes of gaining a return on the invested capital in the form of regular operating income and/or capital gains on resale.

On acquisition, investment properties is measured at cost, comprising the purchase price, including purchase costs.

The cost of self-erected investment properties comprises the purchase price and any costs directly attributable to the acquisition, including purchase costs and indirect expenses relating to labour, materials, components and sub-suppliers, until such time as the asset is available for use.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

The fair value of investment properties has been assessed by independent chartered surveyors at 1 September 2018.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

Prepayments

Prepayments comprise costs incurred concerning subsequent financial years.

Income tax and deferred tax

Deferred tax is recognised in respect of all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised in respect of temporary differences concerning goodwill not deductible for tax purposes and other items - apart from business acquisitions - where temporary differences have arisen at the time of acquisition without affecting the profit for the year or the taxable income.

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss allowed for carry forward are measured at the value to which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future income or by offsetting against deferred tax liabilities within the same legal tax entity. Any deferred net tax assets are measured at net realisable value.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable in the respective countries at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax adjustments resulting from changes in tax rates are recognised in the income statement, with the exception of items taken directly to equity.

Deferred tax assets and liabilities are offset within the same legal tax entity.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Liabilities

Financial liabilities are recognised on the raising of the loan at the proceeds received net of transaction costs incurred. On subsequent recognition, the financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest method. 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 amortised cost, which is usually equivalent to nominal value.

