

**ERF Copenhagen NO 1 ApS**  
**c/o CEJ Ejendomsadministration Meldahls­gade 5, 1.**  
**1613 København V**

**CVR-nr. 34 57 78 62**  
**CVR no. 34 57 78 62**

**Årsrapport 2015/16**  
***Annual report 2015/16***

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. februar 2017**

***The annual report was presented and  
adopted at the annual general meeting of  
the Company on 27 February 2017***

  
\_\_\_\_\_  
**Dirigent**  
***Chairman***

## Indholdsfortegnelse

### *Contents*

|   | <b>Side</b><br><b><u>Page</u></b> |
|---|-----------------------------------|
| Ledelsespåtegning<br><i>Statement by the Board of Directors and the Executive Board</i> | 2                                 |
| Den uafhængige revisors erklæringer<br><i>Independent auditor's report</i>              | 3                                 |
| <b>Ledelsesberetning</b><br><i>Management's review</i>                                  |                                   |
| Selskabsoplysninger<br><i>Company details</i>   | 6                                 |
| Ledelsesberetning<br><i>Management's review</i>   | 7                                 |
| <b>Årsregnskab</b><br><i>Financial statements</i>                                       |                                   |
| Anvendt regnskabspraksis<br><i>Accounting policies</i>                                  | 8                                 |
| Resultatopgørelse<br><i>Income statement</i>  | 14                                |
| Balance<br><i>Balance sheet</i>   | 15                                |
| Noter<br><i>Notes</i>   | 18                                |

## Ledelsespåtegning

*Statement by the Board of Directors and the Executive Board*

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ERF Copenhagen NO 1 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

The Board of Directors and the Executive Board have today discussed and approved the annual report of ERF Copenhagen NO 1 ApS for the financial year 1 October 2015 - 30 September 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

It is our opinion that the financial statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 30 September 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 October 2015 - 30 September 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

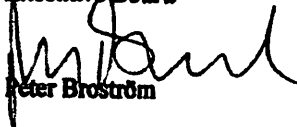
In our opinion, the Management's review gives a fair review of the development in the Company's operations and financial matters of the results for the year and of the Company's financial position.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

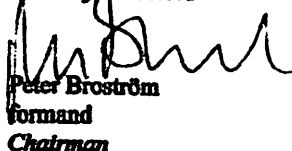
København, den 27. februar 2017  
Copenhagen, 27 February 2017

Direktion  
*Executive Board*



Peter Broström

Bestyrelse  
*Board of Directors*



Peter Broström  
formand  
Chairman



Lorna Janet Mackie



Morten Munkager Knudsen



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

*Independent auditor's report*

**Til kapitalejeren i ERF Copenhagen NO 1 ApS**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for ERF Copenhagen NO 1 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

**To the shareholder of ERF Copenhagen NO 1 ApS**

### **Independent auditor's report on the financial statements**

We have audited the financial statements of ERF Copenhagen NO 1 ApS for the financial year 1 October 2015 - 30 September 2016. The financial statements comprise accounting policies, income statement, balance sheet and notes. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### **Management's responsibility 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 that Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

### **Auditor's responsibility**

Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish audit regulation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance as to whether the financial statements are free from material misstatement.



## **Den uafhængige revisors erklæringer** *Independent auditor's report*

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgement, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation of financial statements that give a true and fair view 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. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Our audit has not resulted in any qualification.

### **Opinion**

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 30 September 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 October 2015 - 30 September 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.



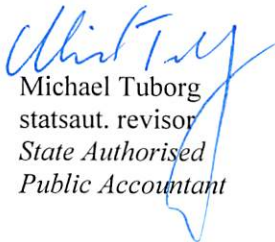
## Den uafhængige revisors erklæringer *Independent auditor's report*

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 27. februar 2017  
*Copenhagen, 27 February 2017*

**KPMG**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-no. 25 57 81 98

  
Michael Tuborg  
statsaut. revisor  
*State Authorised  
Public Accountant*

### Statement on the Management's review

Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the Management's review. We have not performed any further procedures in addition to the audit of the financial statements. On this basis, it is our opinion that the information provided in the Management's review is consistent with the financial statements.

**Ledelsesberetning**  
*Management's review*

**Selskabsoplysninger**  
*Company details*

**Selskabet**  
*Company*

ERF Copenhagen NO 1 ApS  
c/o CEJ Ejendomsadministration Meldahlsgade 5, 1.  
1613 København V

CVR-nr.: 34 57 78 62

*CVR no:*

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

*Financial year: 1 October - 30 September*

Stiftet: 16. maj 2012

*Incorporated: 16 May 2012*

Hjemsted: København

*Registered office: Copenhagen*

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Peter Broström, formand (*Chairman*)  
Lorna Janet Mackie  
Morten Munkager Knudsen

**Direktion**  
*Executive Board*

Peter Broström

**Modervirksomhed**  
*Parent company*

ERF Copenhagen Holding ApS

**Revision**  
*Auditor*

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfærgevej 28  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning** *Management's review*

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive virksomhed ved at investere i fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Core activity**

The objective of the Company is to invest in real estate property as well as other related activities.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 13.524 tkr., og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på 89.779 tkr.

### **Development in the year**

The Company's income statement for 2015/16 showed a profit of DKK 13,524 thousand and the Company's balance sheet at 30 September 2016 showed equity of DKK 89,779 thousand.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

The results for the year are considered satisfactory.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Subsequent events**

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



## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016 *Financial statements 1 October 2015 - 30 September 2016*

### Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Årsrapporten for ERF Copenhagen NO 1 ApS for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har førtidsimplementeret den nye årsregnskabslov og som følge deraf måles gæld vedrørende investeringsejendomme ikke længere til dagsværdi, men til amortiseret kostpris. Som følge heraf er egenkapitalen forøget med 752 tkr., gæld til realkreditselskaber formindsket med 975 tkr. og udskudt skat øget med 223 tkr. Sammenligningstal for 2014/15 er ikke tilpasset ændringen.

Derudover er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten for 2015/2016 er aflagt i tkr.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, lejen vedrører.

The annual report of ERF Copenhagen NO 1 ApS for 2015/2016 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to entities of reporting class B.

The Company has opted for early adoption of the new Danish Financial Statements Act. Consequently, debt related to investment properties is no longer measured at fair value, but at amortised cost. As a result hereof, equity has increased by DKK 752 thousand, and mortgage loans have decreased by DKK 975 thousand and deferred tax increased with DKK 223 thousand. Comparative figures for 2014/15 have not been adjusted.

Apart from the above, the accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

The annual report for 2015/2016 is presented in DKK'000.

### Income statement

#### Gross profit

Pursuant to section 32 of the Danish Financial Statements Act, the Company does not disclose its revenue.

The gross profit reflects an aggregation of revenue and other external expenses.

#### Revenue

Revenue from rent income is recognised in the income statement in the period to which the rent relates.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

*Financial statements 1 October 2015 - 30 September 2016*

### Anvendt regnskabspraksis

*Accounting policies*

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsomkostninger mv.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld

Værdiregulering indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Selskabet er sambeskattet med ERF Copenhagen Holding ApS. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

#### Other external expenses

Other external expenses comprise for administration expenses and costs in relation to buildings.

#### Value adjustment of investment properties and debt

Value adjustment comprises the year's changes in the fair value of investment property and relating payables.

#### Financial income and expenses

These items comprise interest income and interest expenses, realized and unrealized capital gains and losses on mortgage debt and transactions in foreign currencies, as well as tax surcharge and relief under the Danish Tax Prepayment Scheme.

#### Tax on profit for the year

The tax for the year comprises the current tax for the year and the changes in deferred tax, and it is recognised in the income statement with the share referring to the results for the year

The Company is jointly taxed with its other Danish associated companies and all of the associated companies' other Danish subsidiaries with ERF Copenhagen Holding ApS as the management company. The current tax is allocated between the jointly taxed companies proportionally to their taxable income and the full allocation of tax losses. The jointly taxed companies are included in the account tax.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016 *Financial statements 1 October 2015 - 30 September 2016*

### Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

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

The current Danish corporate tax is allocated among the jointly taxed companies in proportion to their respective taxable income (full allocation with reimbursement of tax losses).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme med henblik på opnåelse af lejeindtægter, værdiforøgelse eller begge dele.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og hertil direkte knyttede omkostninger. Den regnskabsmæssige værdi omfatter også omkostninger til forbedringer, hvis indregningskriterierne er opfyldt.

Efterfølgende indregnes investeringsejendomme til dagsværdi. Gevinster eller tab som følge af ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det år, de opstår.

Dagsværdien af den færdige investeringsejendom opgøres ved hjælp af en tilbagediskonteret pengestrøm (DCF). I henhold til DCF-metoden vurderes en ejendoms dagsværdi ved hjælp af eksplicite forudsætninger vedrørende risici og afkast over aktivets brugstid, herunder exit-værdi eller terminalværdi. Dette omfatter fremskrivning af en række pengestrømme, som foretages ved hjælp af en passende markedsbaseret diskonteringsrate med henblik på at opgøre nutidsværdien af indtægtsstrømmen.

### Balance sheet

#### Investment properties

Investment property comprises property that is held to earn rentals, held for capital appreciation or both.

Initially, investment property is measured at cost including purchase price and directly related costs. The carrying amount also includes costs for improvements if the recognition criteria are met.

Subsequent to initial recognition, investment property is stated at fair value. Gains or losses arising from changes in the fair values are included in the income statement in the year in which they arise.

The fair value of completed investment property is determined using a discounted cash flow (DCF). Under the DCF-method, a property's fair value is estimated using explicit assumptions about the risks and yields over the asset's life, including an exit or terminal value. This involves the projection of a series of cash flows and to do this, an appropriate, market-derived discount rate is applied to establish the present value of the income stream.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016 *Financial statements 1 October 2015 - 30 September 2016*

### Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Pengestrømmenes varighed og det specifikke tidspunkt for indgående og udgående strømme afgøres af begivenheder så som husleje-reguleringer, lejeforlængelser, genudlejning, fornyelse eller renovering.

Værdiansættelsen er foretaget af CBRE, en akkrediteret uafhængig vurderingsmand med anerkendte og relevante faglige kompetencer og aktuel erfaring med den vurderede investeringsejendoms beliggenhed og kategori. Den anvendte værdiansættelsesmodel er i overensstemmelse med anbefalingerne fra International Valuation Standards Committee. Disse værdiansættelsesmodeller er i overensstemmelse med principperne i IFRS 13.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

The duration of the cash flow and the specific timing of inflows and outflows are determined by events such as rent reviews, lease renewal, re-letting, redevelopment, or refurbishment.

The valuations were performed by CBRE, an accredited independent valuer with a recognised and relevant professional qualification and recent experience of the location and category of the investment property being valued. The valuation model applied is in accordance with that recommended by the International Valuation Standards Committee. These valuation models are consistent with the principles in IFRS 13.

#### Receivables

Receivables are recognised in the balance sheet at amortised cost, which substantially corresponds to nominal value. Provisions for bad debts are made.

#### Corporate tax and deferred tax

Current tax receivable and tax liabilities are recognised in the balance sheet at the amount calculated on the basis of the expected taxable income for the year adjusted for tax on previous years' taxable income and prepaid taxes. Tax receivable and tax liabilities are set off to the extent that legal right of set-off exists and if the items are expected to be settled net or simultaneously.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016 *Financial statements 1 October 2015 - 30 September 2016*

### Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ERF Copenhagen NO 2 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen

According to the rules of joint taxation, ERF Copenhagen NO 2 ApS is unlimited, jointly and severally liable towards the Danish tax authorities for the total corporation tax, including withholding tax on interest, royalties and dividends, arising within the jointly taxed group of companies.

Udskudt skat måles af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Deferred tax is measured on the basis of all temporary differences in assets and liabilities with a balance sheet focus.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes med 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.

Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carry forwards are recognized at the value at which the asset is expected to be realized, either by elimination in tax on future earnings or deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under

Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation on the balance sheet date and prevailing when the deferred tax is expected to be released as current tax.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger.

#### Liabilities other than provisions

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at cost, corresponding to the proceeds received less transaction costs paid.

Gæld til realkreditinstitutter bliver efter den nye årsregnskabslov indregnet til amortiseret kostpris.

Mortgage loans are measured under the new Danish Financial Statement Act at amortised cost.

**Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016**  
*Financial statements 1 October 2015 - 30 September 2016*

**Anvendt regnskabspraksis**  
*Accounting policies*

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Other liabilities are measured at amortised cost, corresponding to nominal value.

**Omregning af fremmed valuta**

**Foreign currency translation**

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

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the transaction date. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the date of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement.

**Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016**  
*Financial statements 1 October 2015 - 30 September 2016*

**Resultatopgørelse**  
*Income statement*

|   | <u>Note</u> | 1/10 2015 -<br>30/9 2016<br><small>tkr./DKK'000</small> | 1/10 2014 -<br>30/9 2015<br><small>tkr./DKK'000</small> |
|---|-------------|---|---|
| <b>Bruttofortjeneste</b><br><i>Gross profit</i>   |             | <b>8.569</b>  | <b>8.618</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme<br><i>Value adjustments of investment properties</i>                                     |             | 13.020  | 20.399  |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme<br><i>Fair value adjustment of debt concerning investment properties</i> |             | 0   | -127  |
| <b>Resultat før finansielle poster</b><br><i>Profit before financial income and expenses</i>  |             | <b>21.589</b>   | <b>28.890</b>   |
| Finansielle indtægter<br><i>Financial income</i>  |             | 0   | 1   |
| Finansielle omkostninger<br><i>Financial expenses</i>   | 1           | -4.250  | -4.268  |
| <b>Resultat før skat</b><br><i>Profit before tax</i>  |             | <b>17.339</b>   | <b>24.623</b>   |
| Skat af årets resultat<br><i>Tax on profit for the year</i>   | 2           | -3.815  | -5.573  |
| <b>Årets resultat</b><br><i>Profit for the year</i>   |             | <b>13.524</b>   | <b>19.050</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b><br><i>Proposed distribution of profit</i>  |             |   |   |
| Overført overskud<br><i>Retained earnings</i>   |             | 13.524  | 19.050  |
|   |             | <b>13.524</b>   | <b>19.050</b>   |

**Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016**  
*Financial statements 1 October 2015 - 30 September 2016*

**Balance**

*Balance sheet*

|  | <u>Note</u> | <u>30/9 2016</u><br>tkr./DKK'000 | <u>30/09 2015</u><br>tkr./DKK'000 |
|--|-------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Aktiver</b>   |             |                                  |                                   |
| <i>Assets</i>  |             |                                  |                                   |
| Investeringsjendomme<br><i>Investment properties</i>             |             | 248.400                          | 235.380                           |
| Materielle anlægsaktiver<br><i>Property, plant and equipment</i> | 3           | <u>248.400</u>                   | <u>235.380</u>                    |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b><br><i>Non-current assets</i>          |             | <u>248.400</u>                   | <u>235.380</u>                    |
| Periodeafgrænsningsposter<br><i>Prepayments</i>                  |             | 387                              | 409                               |
| Tilgodehavender i alt<br><i>Total receivables</i>                |             | <u>387</u>                       | <u>409</u>                        |
| Likvide beholdninger<br><i>Cash at bank and in hand</i>          |             | <u>7.798</u>                     | <u>7.267</u>                      |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b><br><i>Total current assets</i>    |             | <u>8.185</u>                     | <u>7.676</u>                      |
| <b>Aktiver i alt</b><br><i>Total assets</i>                      |             | <u><u>256.585</u></u>            | <u><u>243.056</u></u>             |



**Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016**  
*Financial statements 1 October 2015 - 30 September 2016*

**Balance**  
*Balance sheet*

|  | <u>Note</u> | <u>30/9 2016</u><br>tkr./DKK'000 | <u>30/09 2015</u><br>tkr./DKK'000 |
|--|-------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Passiver</b>  |             |                                  |                                   |
| <i>Equity and liabilities</i>  |             |                                  |                                   |
| Selskabskapital<br><i>Share capital</i>  |             | 10.000                           | 10.000                            |
| Overført resultat<br><i>Retained earnings</i>  |             | 79.779                           | 65.503                            |
| <b>Egenkapital</b><br><i>Total equity</i>  | 4           | <u>89.779</u>                    | <u>75.503</u>                     |
| Hensættelse til udskudt skat<br><i>Provision for deferred tax</i>                              |             | 18.052                           | 14.381                            |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b><br><i>Total provisions</i>                                 |             | <u>18.052</u>                    | <u>14.381</u>                     |
| Ansvarlig lånekapital<br><i>Subordinate loan capital</i>                                       |             | 35.000                           | 35.000                            |
| Gæld til realkreditinstitutter<br><i>Mortgage loans</i>  |             | 109.786                          | 110.735                           |
| Deposita<br><i>Deposits</i>  |             | 868                              | 850                               |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b><br><i>Non-current liabilities other than provisions</i> | 5           | <u>145.654</u>                   | <u>146.585</u>                    |

**Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016**  
*Financial statements 1 October 2015 - 30 September 2016*

**Balance (Fortsat)**  
*Balance sheet (Continued)*

|   | <u>Note</u> | <u>30/9 2016</u><br>tkr./DKK'000 | <u>30/09 2015</u><br>tkr./DKK'000 |
|---|-------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Passiver</b>   |             |                                  |                                   |
| <i>Equity and liabilities</i>   |             |                                  |                                   |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder<br><i>Prepayments received from customers</i> |             | 1.296                            | 235                               |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser<br><i>Trade payables</i>                 |             | 34                               | 18                                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder<br><i>Payables to group entities</i>            |             | 613                              | 5.591                             |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag<br><i>Payable joint taxation contribution</i>       |             | 367                              | 0                                 |
| Anden gæld<br><i>Other payables</i>   |             | 790                              | 743                               |
| <b>Current liabilities</b>  |             | <u>3.100</u>                     | <u>6.587</u>                      |
| <i>Current liabilities other than provisions</i>                                  |             |                                  |                                   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>   |             | <u>148.754</u>                   | <u>153.172</u>                    |
| <i>Total liabilities other than provisions</i>                                    |             |                                  |                                   |
| <b>Passiver i alt</b>   |             | <u>256.585</u>                   | <u>243.056</u>                    |
| <i>Liabilities other than provisions</i>  |             |                                  |                                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser<br><i>Mortgages and collateral</i>          | 6           |                                  |                                   |
| Eventualposter mv.<br><i>Contingencies, etc.</i>                                  | 7           |                                  |                                   |

**Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016**  
*Financial statements 1 October 2015 - 30 September 2016*

**Noter**

*Notes*

|  | <u>1/10 2015 -<br/>30/9 2016</u> | <u>1/10 2014 -<br/>30/9 2015</u> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
|  | <small>tkr./DKK'000</small>      | <small>tkr./DKK'000</small>      |
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>                    |                                  |                                  |
| <i>Financial expenses</i>                            |                                  |                                  |
| Finansielle omkostninger associerede virksomheder    | 2.436                            | 2.464                            |
| <i>Interest paid to group entities</i>               |                                  |                                  |
| Andre finansielle omkostninger                       | 1.814                            | 1.804                            |
| <i>Other financial expenses</i>                      |                                  |                                  |
|  | <u>4.250</u>                     | <u>4.268</u>                     |
| <br>   |                                  |                                  |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                      |                                  |                                  |
| <i>Tax on profit for the year</i>                    |                                  |                                  |
| Årets sambeskatningsbidrag                           | 367                              | 0                                |
| <i>Current jointly tax contribution for the year</i> |                                  |                                  |
| Årets udskudte skat                                  | 3.448                            | 5.573                            |
| <i>Deferred tax for the year</i>                     |                                  |                                  |
|  | <u>3.815</u>                     | <u>5.573</u>                     |

**Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016**  
*Financial statements 1 October 2015 - 30 September 2016*

**Noter**

*Notes*

**3 Materielle anlægsaktiver**  
*Property, plant and equipment*

|  | Investerings-<br>ejendomme<br><i>Investment pro-<br/>perties</i> |
|--|--|
|  | tkr./DKK'000   |
| Kostpris 1. oktober<br><i>Cost at 1 October</i>  | 178.111  |
| Kostpris 30. september 2016<br><i>Cost at 30 September 2016</i>                                | 178.111  |
| Værdireguleringer 1. oktober 2015<br><i>Revaluations at 1 October 2015</i>                     | 57.269   |
| Årets værdireguleringer<br><i>Revaluations for the year</i>                                    | 13.020   |
| Værdireguleringer 30. september 2016<br><i>Revaluations at 30 September 2016</i>               | 70.289   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b><br><i>Carrying amount at 30 September 2016</i> | <b>248.400</b>   |

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

*Financial statements 1 October 2015 - 30 September 2016*

### Noter

*Notes*

#### **3 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)** *Property, plant and equipment (Continued)*

Ejendommen som er beliggende i København bruges primært til butik og kontorlokaler og udgør i alt 1.920 m<sup>2</sup>.

Forudsætninger:

Følgende forudsætninger er lagt til grund for værdiansættelsen af ejendommen:

- Start afkast på 3,64 %

Det gælder for investeringsejendomme, som måles til dagsværdi, at den aktuelle brug af ejendommen vurderes som den højeste og bedste brug.

Følsomhedsanalyse:

En stigning i den indledende forrentning på 0,25 procentpoint vil reducere ejendomsværdien med 16,1 mio. kr., og et fald i forrentningen på 0,25 procentpoint vil øge ejendomsværdien med 18,6 mio. kr. pr. balancedagen.

*The property is located in Copenhagen is mainly used for retail and office, totalling 1,920 sqm.*

*Assumptions:*

*In valuation of the property, the following key assumptions have been applied:*

*- Initial yield of 3.64 %*

*For investment property that is measured at fair value, the current use of the property is considered the highest and best use.*

*Sensitivity analysis*

*An increase of initial yield by 0.25 percentage points would reduce the property value by DKK 16.1 millions and a decrease in the yield by 0.25 percentage points would increase the property value by DKK 18.6 millions at the balance sheet date.*

**Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016**  
*Financial statements 1 October 2015 - 30 September 2016*

**Noter**

*Notes*

**4 Egenkapital**  
*Equity*

|   | Selskabskapital<br><i>Share capital</i> | Overført<br>resultat<br><i>Retained<br/>earnings</i> | I alt<br><i>Total</i> |
|---|---|--|-----------------------|
|   | tkr./DKK'000                            | tkr./DKK'000   | tkr./DKK'000          |
| Egenkapital 1. oktober 2015<br><i>Equity at 1 October 2015</i>                            | 10.000                                  | 65.503   | 75.503                |
| Regulering af lån til amortiseret kostpris<br><i>Adjustment of loan to amortized cost</i> | 0                                       | 975  | 975                   |
| Skat af øvrige egenkapitalbevægelser<br><i>Tax on other equity movements</i>              | 0                                       | -223   | -223                  |
| Årets resultat<br><i>Profit for the year</i>  | 0                                       | 13.524   | 13.524                |
| <b>Egenkapital 30. september 2016</b><br><i>Equity at 30 September 2016</i>               | <b>10.000</b>                           | <b>79.779</b>  | <b>89.779</b>         |

Selskabskapitalen består af 100.000 anparter a nominelt 100 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.  
*The share capital consists of 100,000 shares of a nominal value of DKK 100. All shares rank equally.*

Selskabskapitalen har udviklet sig således:  
*Development in share capital:*

|  | 2015/16       | 2014/15       | 2013/14       | 2012/13       |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  | tkr./DKK'000  | tkr./DKK'000  | tkr./DKK'000  | tkr./DKK'000  |
| Selskabskapital 1. oktober 2015<br><i>Share capital at 1 October 2015</i>            | 10.000        | 10.000        | 10.000        | 80            |
| Tilgang i året   | 0             | 0             | 0             | 9.920         |
| <b>Selskabskapital 30. september 2016</b><br><i>Share capital 30. september 2016</i> | <b>10.000</b> | <b>10.000</b> | <b>10.000</b> | <b>10.000</b> |

**Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016**  
*Financial statements 1 October 2015 - 30 September 2016*

**Noter**  
*Notes*

**5 Langfristede gældsforpligtelser**  
*Non-current liabilities other than provisions*

|  | 1. oktober<br>2015<br><i>at 1 October 2015</i> | 30.<br>september<br>2016<br><i>at 30 September<br/>2016</i> | Afdrag<br>næste år<br><i>Payment<br/>within 1 year</i> | Restgæld<br>efter 5 år<br><i>Debt<br/>after 5 years</i> |
|--|--|---|--|---|
|  | tkr./DKK'000                                   | tkr./DKK'000  | tkr./DKK'000   | tkr./DKK'000  |
| Ansvarlig lånekapital<br><i>Subordinate loan capital</i> | 35.000   | 35.000  | 0  | 35.000  |
| Gæld til realkreditinstitutter<br><i>Mortgage loans</i>  | 110.735  | 109.786   | 0  | 110.000   |
| Deposita<br><i>Deposits</i>                              | 850  | 868   | 0  | 0   |
|  | <b>146.585</b>                                 | <b>145.654</b>  | <b>0</b>   | <b>145.000</b>  |

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
*Mortgages and collateral*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 109.786 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 248.400 tkr.  
*As collateral for its mortgage debt, DKK 109,786 thousand, the Company has provided collateral in land and buildings with a carrying amount of DKK 248,400 thousand at 30 September 2016.*

**7 Eventualposter mv.**  
*Contingencies, etc.*

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ERF Copenhagen Holding ApS som er administrationsselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat m.v.  
*ERF Copenhagen Holding ApS being the administration company, the company is subject to the Danish scheme of joint taxation. The Company is unlimited jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for the total corporation tax etc.*