

ECF Copenhagen Retail 17-19 ApS

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsgade 5

1613 København V

CVR-nr. 34 60 26 54

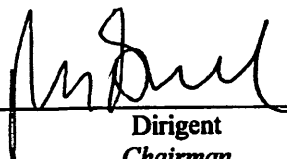
CVR no. 34 60 26 54

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

	Side <i>Page</i>
Ledelsespåtegning <i>Statement by the Executive Board</i>	2
Den uafhængige revisors erklæringer <i>Independent auditor's report</i>	3
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	6
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	7
Årsregnskab <i>Financial statements</i>	
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	8
Resultatopgørelse <i>Income statement</i>	13
Balance <i>Balance sheet</i>	14
Noter <i>Notes</i>	17

Ledelsespåtegning
Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ECF Copenhagen Retail 17-19 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

The Executive Board has today discussed and approved the annual report of ECF Copenhagen Retail 17-19 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


Morten Munkager Knudsen


Peter Bruström


Lorna Janet Mackie



Den uafhængige revisors erklæringer

Independent auditor's report

Til kapitalejeren i ECF Copenhagen Retail 17-19 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ECF Copenhagen Retail 17-19 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 ECF Copenhagen Retail 17-19 ApS

Independent auditor's report on the financial statements

We have audited the financial statements of ECF Copenhagen Retail 17-19 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.



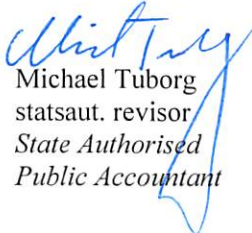
Den uafhængige revisors erklæringer *Independent auditor's report*

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

ECF Copenhagen Retail 17-19 ApS
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahls­gade 5
1613 København V

CVR-nr.: 34 60 26 54

CVR no:

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Financial year: 1 October - 30 September

Stiftet: 27. juni 2012

Incorporated: 27 June 2012

Hjemsted: København

Registered office: Copenhagen

Direktion
Executive Board

Morten Munkager Knudsen
Peter Broström
Lorna Janet Mackie

Modervirksomhed
Parent company

ECF Copenhagen Retail Holdco 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.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 8.530 tkr., og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på 122.992 tkr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Core activity

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

Development in the year

The Company's income statement for the year ended 30 September 2016 showed a profit of DKK 8,530 thousand, and the Company's balance sheet at 30 September 2016 showed equity of DKK 122,992 thousand.

The results for the year are considered satisfactory.

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 ECF Copenhagen Retail 17-19 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

The annual report of ECF Copenhagen Retail 17-19 ApS for 2015/16 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to entities of reporting class B

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

The annual report for 2015/16 is presented in DKK.

Resultatopgørelsen

Income statement

Bruttofortjeneste

Gross profit

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

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

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

Nettoomsætning

Revenue

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

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

Andre eksterne omkostninger

Other external expenses

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsomkostninger mv.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld

Value adjustment of investment properties and debt

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

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

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

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

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

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

Tax for the year comprises the current corporation tax for the year and changes in tax rates. The tax expense relating to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, and the tax expense relating to amounts directly recognised in equity is recognised directly in equity.

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

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 liabilities and current tax receivables are recognised in the balance sheet as the estimated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax value of assets and liabilities.

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

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

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 on the basis of the taxation rules and at the taxation rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise 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.

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Mortgage loans are measured at fair value and adjustments are made through the income statement. The fair value is estimated as the market value of the underlying bonds in the preferred mortgage loans.

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

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.

Foreign currency translation

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 - 30/9 2016 kr./DKK	1/10 2014 - 30/9 2015 kr./DKK
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>		12.300.671	11.609.546
Dagsværdiregulering af investeringejendomme og gæld <i>Value adjustments of investments properties and debt</i>	1	5.547.080	21.393.121
Resultat før finansielle poster <i>Profit before financial income and expenses</i>		17.847.751	33.002.667
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		20.349	0
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	2	-6.932.641	-7.183.315
Resultat før skat <i>Profit before tax</i>		10.935.459	25.819.352
Skat af årets resultat <i>Tax on profit for the year</i>	3	-2.405.884	-5.856.340
Årets resultat <i>Profit for the year</i>		8.529.575	19.963.012
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>			
Udloddet aconto udbytte <i>On account paid dividends for the year</i>		4.000.000	0
Overført overskud <i>Retained earnings</i>		4.529.575	19.963.012
		8.529.575	19.963.012

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

Balance
Balance Sheet

	Note	2016 kr./DKK	2015 kr./DKK
Aktiver			
<i>Assets</i>			
Investeringsejendomme		366.000.000	356.000.000
<i>Investment properties</i>			
Materielle anlægsaktiver	4	<u>366.000.000</u>	<u>356.000.000</u>
<i>Property, plant and equipment</i>			
Anlægsaktiver i alt		<u>366.000.000</u>	<u>356.000.000</u>
<i>Non-current assets</i>			
Andre tilgodehavender		340.654	30.599
<i>Other receivables</i>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.616.080	336.330
<i>Receivables from group entities</i>			
Tilgodehavender i alt		<u>1.956.734</u>	<u>366.929</u>
<i>Total receivables</i>			
Likvide beholdninger		<u>10.172.779</u>	<u>13.054.309</u>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
Omsætningsaktiver i alt		<u>12.129.513</u>	<u>13.421.238</u>
<i>Total current assets</i>			
Aktiver i alt		<u><u>378.129.513</u></u>	<u><u>369.421.238</u></u>
<i>Total assets</i>			

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

Balance

Balance sheet

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr./DKK	<u>2015</u> kr./DKK
Passiver			
<i>Equity and liabilities</i>			
Selskabskapital <i>Share capital</i>		100.000	100.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		122.892.051	118.362.476
Egenkapital <i>Total equity</i>	5	<u>122.992.051</u>	<u>118.462.476</u>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	6	20.991.590	19.301.901
Hensatte forpligtelser i alt <i>Total provisions</i>		<u>20.991.590</u>	<u>19.301.901</u>
Ansvarlig lånekapital <i>Subordinate loan capital</i>		62.500.000	62.500.000
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		165.548.388	162.745.013
Langfristede gældsforpligtelser <i>Non-current liabilities other than provisions</i>	7	<u>228.048.388</u>	<u>225.245.013</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>2016</u> kr./DKK	<u>2015</u> kr./DKK
Passiver			
<i>Equity and liabilities</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		12.803	2.062.276
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group entities</i>		80.000	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag <i>Payable joint taxation contribution</i>		716.195	0
Anden gæld <i>Other payables</i>		1.664.882	967.783
Deposita <i>Deposits</i>		3.623.604	3.381.789
Current liabilities		<u>6.097.484</u>	<u>6.411.848</u>
<i>Current liabilities other than provisions</i>			
Gældsforpligtelser i alt		<u>234.145.872</u>	<u>231.656.861</u>
<i>Total liabilities other than provisions</i>			
Passiver i alt		<u>378.129.513</u>	<u>369.421.238</u>
<i>Liabilities other than provisions</i>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Mortgages and collateral</i>	8		
Eventualposter mv. <i>Contingencies, etc.</i>	9		

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

Noter
Notes

	1/10 2015 - 30/9 2016	1/10 2014 - 30/9 2015
	kr./DKK	kr./DKK
1 Dagsværdiregulering af investeringejendomme og gæld <i>Value adjustments of investments properties and debt</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustments of investment properties</i>	8.350.455	20.034.161
Dagsværdiregulering af gæld <i>Value adjustments of debt</i>	-2.803.375	1.358.960
	<u><u>5.547.080</u></u>	<u><u>21.393.121</u></u>
2 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder <i>Financial expenses, group entities</i>	4.187.500	4.187.500
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	2.745.141	2.995.815
	<u><u>6.932.641</u></u>	<u><u>7.183.315</u></u>
3 Skat af årets resultat <i>Tax on profit for the year</i>		
Årets sambeskatningsbidrag <i>Current jointly tax contribution for the year</i>	716.195	0
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	2.953.452	5.856.340
Regulering af tidligere år <i>Adjustment concerning previous years</i>	-1.263.763	0
	<u><u>2.405.884</u></u>	<u><u>5.856.340</u></u>

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

Noter

Notes

4 Materielle anlægsaktiver
Property, plant and equipment

	Investeringseje ndomme <i>Investment properties</i>
	kr./DKK
Kostpris 1. oktober 2015 <i>Cost at 1 October 2015</i>	279.999.439
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	1.649.545
Kostpris 30. september 2016 <i>Cost at 30 September 2016</i>	<u>281.648.984</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015 <i>Revaluations at 1 October 2015</i>	76.000.561
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	8.350.455
Værdireguleringer 30. september 2016 <i>Revaluations at 30 September 2016</i>	<u>84.351.016</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016 <i>Carrying amount at 30 September 2016</i>	<u><u>366.000.000</u></u>

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

Noter

Notes

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

Ejendommen som er beliggende i København bruges primært til butik og kontorlokaler og udgør i alt 5.256 m².

Forudsætninger:

Følgende forudsætninger er lagt til grund for værdiansættelsen af ejendommen:

- Start afkast på 3.87 %
- Tomgang udgør 8 % af det samlede areal, der forventes genudlejet inden for 12 måneder

Forventede ændringer i markedslejen og genudlejning af ledige lejemål har haft en negativ nettoeffekt på 27,2 mio. kr. på den samlede ejendomsværdi pr. balancedagen.

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 24,6 mio. kr., og et fald i forretningen på 0,25 procentpoint vil øge ejendomsværdien med 21,7 mio. kr. pr. balancedagen.

The property is located in Copenhagen is mainly used for retail and office, totalling 5,256 sqm.

Assumptions:

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

- *Initial yield of 3.87%*
- *Vacant office totaling 8% of total area is expected to be re-let within 12 months*

Expected market rent reversions and re-let of vacant areas have a negative impact of net DKK 27.2 millions on the total property value at the balance sheet date.

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 24.6 millions and a decrease in the yield by 0.25 percentage points would increase the property value by DKK 21.7 millions at the balance sheet date.

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

Noter
Notes

5 Egenkapital
Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	kr./DKK	kr./DKK	kr./DKK
Egenkapital 1. oktober 2015 <i>Equity at 1 October 2015</i>	100.000	118.362.476	118.462.476
Årets resultat <i>Profit for the year</i>	0	8.529.575	8.529.575
Udloddet aconto udbytte <i>On account paid dividends for the year</i>	0	-4.000.000	-4.000.000
Egenkapital 30. september 2016 <i>Equity at 30 September 2016</i>	100.000	122.892.051	122.992.051

Selskabskapitalen består af 100.000 anparter a nominelt 1 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

The share capital consists of 100,000 shares of a nominal value of DKK 1. All shares rank equally.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen af selskabet.
There have been no changes in the share capital since the incorporation of the Company.

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

Noter
Notes

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr./DKK	kr./DKK
6 Hensættelse til udskudt skat		
<i>Provision for deferred tax</i>		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober	19.301.901	13.445.561
<i>Provision for deferred tax at 1 October</i>		
Hensat i året	1.689.689	5.856.340
<i>Provision for the year</i>		
Hensættelse til udskudt skat 30. september	<u><u>20.991.590</u></u>	<u><u>19.301.901</u></u>
<i>Provision for deferred tax at 30 September</i>		

7 Langfristede gældsforpligtelser
Non-current liabilities other than provisions

	Gæld	Gæld		
	1. oktober	30. september	Afdrag	Restgæld
	2015	2016	næste år	efter 5 år
	<i>Debt</i>	<i>Debt</i>	<i>Payment</i>	<i>Debt</i>
	<i>at 1 October 2015</i>	<i>at 30 September 2016</i>	<i>within 1 year</i>	<i>after 5 years</i>
	kr./DKK	kr./DKK	kr./DKK	kr./DKK
Ansvarlig lånekapital	62.500.000	62.500.000	0	62.500.000
<i>Subordinate loan capital</i>				
Gæld til realkreditinstitutter	162.745.013	165.548.388	0	0
<i>Mortgage loans</i>				
	<u><u>225.245.013</u></u>	<u><u>228.048.388</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>62.500.000</u></u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Mortgages and collateral

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 165.548 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 366.000 tkr.
As collateral for its mortgage debt, DKK 165,548 thousand, the Company has provided collateral in land and buildings with a carrying amount of DKK 366,000 thousand at 30 September 2016.

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

Noter

Notes

9 Eventualposter mv.
Contingencies, etc.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet ECF Copenhagen Retail Holdco ApS (administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2012 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 10. august 2012 eller senere.

The Company is jointly taxed with its Parent Company, ECF Copenhagen Retail Holdco ApS (management company), and is jointly and severally liable with the other jointly taxed entities for the payment of income taxes for the income year 2012 onwards and withholding taxes on dividends, interest and royalties falling due for payment on or after 10 August 2012.