

ECF Copenhagen Retail 17-19 ApS

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsgade 5
1613 København V

CVR-nr./CVR no. 34 60 26 54

Årsrapport 2018/19

Annual report 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den
*The annual report was presented and approved at the
Company's annual general meeting on*

31 January 2020

dirigent
chairman

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.
The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.

Indhold

Contents

Ledelsespåtegning <i>Statement by the Executive Board</i>	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	3
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	7
Virksomhedsoplysninger <i>Company details</i>	7
Beretning <i>Operating review</i>	8
Årsregnskab 1. oktober – 30. september <i>Financial statements 1 October – 30 September</i>	9
Resultatopgørelse <i>Income statement</i>	9
Balance <i>Balance sheet</i>	10
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	13
Noter <i>Notes</i>	14

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 2018 – 30. september 2019.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The Executive Board has today discussed and approved the annual report of ECF Copenhagen Retail 17-19 ApS for the financial year 1 October 2018 – 30 September 2019.

The annual report has been 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 assets, liabilities and financial position at 30 September 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 October 2018 – 30 September 2019.

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

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

København, den 31. januar 2020
Copenhagen 31 January 2020
Direktion:
Executive Board:

Emil Jonatan Jansbo

Peter Eric Broström

Lorna Janet Mackie

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Til kapitalejerne i ECF Copenhagen Retail 17-19 ApS *To the shareholders of ECF Copenhagen Retail 17-19 ApS*

Konklusion *Opinion*

Vi har revideret årsregnskabet for ECF Copenhagen Retail 17-19 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

We have audited the financial statements of ECF Copenhagen Retail 17-19 ApS for the financial year 1 October 2018 – 30 September 2019 comprising income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 30 September 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 October 2018 – 30 September 2019 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Grundlag for konklusion *Basis for opinion*

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 virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Ethiske 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.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet *Management's responsibility for the financial statements*

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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.

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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet *Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements*

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

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

- identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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

Our objectives are to obtain reasonable assurance as to whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements may 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 made 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 judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also

- identify and assess the risks of material misstatement of the company 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.*
- 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.*

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



Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Udtalelse om ledelsesberetningen *Statement on the Management's review*

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Management is responsible for the Management's review.

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

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

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

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

København, den 31. januar 2020

Copenhagen 31 January 2020

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Michael Tuborg
statsaut. revisor
State Authorised
Public Accountant
mne24621

ECF Copenhagen Retail 17-19 ApS
Årsrapport 2018/19
Annual report 2018/19
CVR-nr./CVR no. 34 60 26 54

Ledelsesberetning *Management's review*

Virksomhedsoplysninger *Company details*

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

CVR-nr:	34 60 26 54
CVR no.:	
Stiftet:	27. juni 2012
<i>Established:</i>	<i>27 June 2012</i>
Regnskabsåret:	1. oktober – 30. september
<i>Financial year:</i>	<i>1 October – 30 September</i>

Direktion *Executive Board*

Emil Jonatan Jansbo
Peter Eric Broström
Lorna Janet Mackie

Revision *Auditor*

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dampfærgevej 28
DK-2100 Copenhagen

Ledelsesberetning ***Management's review***

Beretning ***Operating review***

Virksomhedens væsentligste aktiviteter ***Principal activities***

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

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold ***Development in activities and financial position***

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på 11.404 tkr., og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på 118.564 tkr.

Årets resultat er negativt påvirket af værdiregulering investeringsejendomme på 23.000 tkr.

Det er ved udarbejdelse af regnskabet forudsat, at selskabets kortfristede lån hos realkreditinstitut bliver refinansieret inde lånet forfalder til betaling den 31. marts 2020.

The Company's income statement for the year ended 30 September 2019 showed a loss of DKK 11,404 thousand, and the Company's balance sheet at 30 September 2019 showed equity of DKK 118,564 thousand.

The results is negatively affected by value adjustment of investment properties of DKK 23,000 thousand.

The financial statements are prepared under the assumption that the Company's short term mortgage will be refinanced before the loan expires at 31 March 2020.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning ***Events after the balance sheet date***

Selskabets investeringsejendom er vurderet til 347 mio. kr. pr. 31. december 2019. Ud over fald i ejendomsværdien er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

The company's investment property is valued at DKK 347 million per 31 December 2019. Other than the decrease in the value of the investment property no other events have occurred after the balance sheet date, that may materially affect the Company's financial position

Årsregnskab 1. oktober – 30. september Financial statements 1 October – 30 September

Resultatopgørelse Income statement

kr.DKK	Note	2018/19	2017/18
Bruttofortjeneste			
Gross profit		13,701,187	14,377,159
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			
<i>Fair value adjustment of investment properties</i>	4	-23,000,000	-5,170,510
Finansielle indtægter			
<i>Financial income</i>		620,633	2,435,618
Finansielle omkostninger			
<i>Financial expenses</i>	2	<u>-5,940,833</u>	<u>-7,383,013</u>
Resultat før skat			
Profit/loss before tax		-14,619,013	4,259,254
Skat af årets resultat			
<i>Tax on profit/loss for the year</i>	3	<u>3,214,973</u>	<u>-937,018</u>
Årets resultat			
Profit/loss for the year		<u><u>-11,404,040</u></u>	<u><u>3,322,236</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Proposed profit appropriation/distribution of loss			
Foreslået udbytte for regnskabsåret			
<i>Proposed dividends for the year</i>		0	20,000,000
Overført resultat			
<i>Retained earnings</i>		<u>-11,404,040</u>	<u>-16,677,764</u>
		<u><u>-11,404,040</u></u>	<u><u>3,322,236</u></u>

Årsregnskab 1. oktober – 30. september Financial statements 1 October – 30 September

Balance Balance sheet

kr.DKK	Note	30/9 2019	30/9 2018
AKTIVER			
ASSETS			
Anlægsaktiver			
Fixed assets			
Materielle anlægsaktiver			
Property, plant and equipment	4		
Investeringsejendomme			
<i>Investment properties</i>		363,000,000	386,000,000
Anlægsaktiver i alt		363,000,000	386,000,000
Total fixed assets			
Omsætningsaktiver			
Current assets			
Tilgodehavender			
Receivables			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			
<i>Receivables from group entities</i>		1,616,080	1,616,080
Andre tilgodehavender			
<i>Other receivables</i>		1,158,746	277,984
		2,774,826	1,894,064
Likvide beholdninger			
Cash at bank and in hand		6,041,622	22,314,449
Omsætningsaktiver i alt		8,816,448	24,208,513
Total current assets			
AKTIVER I ALT		371,816,448	410,208,513
TOTAL ASSETS			

Årsregnskab 1. oktober – 30. september Financial statements 1 October – 30 September

Balance Balance sheet

kr.DKK	Note	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
PASSIVER			
EQUITY AND LIABILITIES			
Egenkapital			
Equity			
Selskabskapital		100,000	100,000
<i>Share capital</i>			
Overført resultat		118,463,975	129,868,015
<i>Retained earnings</i>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	20,000,000
<i>Proposed dividends for the financial year</i>			
Egenkapital i alt		<u>118,563,975</u>	<u>149,968,015</u>
Total equity			
Hensatte forpligtelser			
Provisions	5		
Hensættelser til udskudt skat		21,147,310	25,960,187
<i>Provisions for deferred tax</i>			
Hensatte forpligtelser i alt		<u>21,147,310</u>	<u>25,960,187</u>
Total provisions			

Årsregnskab 1. oktober – 30. september Financial statements 1 October – 30 September

Balance Balance sheet

kr.DKK	Note	30/9 2019	30/9 2018
Gældsforpligtelser			
<i>Liabilities other than provisions</i>			
Langfristede gældsforpligtelser			
<i>Non-current liabilities other than provisions</i>	6		
Ansvarlig lånekapital			
<i>Subordinary loan capital</i>		<u>62,500,000</u>	<u>62,500,000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
<i>Current liabilities other than provisions</i>	7		
Andre kreditinstitutter, kortfristet gæld			
<i>Other credit institutions, current liabilities</i>		160,645,097	161,509,678
Leverandører af varer og tjenesteydelser			
<i>Trade payables</i>		1,470,403	1,769,918
Gæld til tilknyttede virksomheder			
<i>Payables to group entities</i>		2,048,337	1,046,875
Selskabsskat			
<i>Corporation tax</i>		1,597,904	1,001,462
Anden gæld			
<i>Other payables</i>		1,878,266	2,394,620
Deposita			
<i>Deposits</i>		<u>1,965,156</u>	<u>4,057,758</u>
		<u>169,605,163</u>	<u>171,780,311</u>
Gældsforpligtelser i alt			
<i>Total liabilities other than provisions</i>		<u>232,105,163</u>	<u>234,280,311</u>
PASSIVER I ALT			
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		<u>371,816,448</u>	<u>410,208,513</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			
<i>Contractual obligations, contingencies, etc.</i>	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
<i>Mortgages and securities</i>	10		
Oplysninger om begivenheder efter balancedagen			
<i>Disclosure of events after the balance sheet date</i>	11		

Årsregnskab 1. oktober – 30. september Financial statements 1 October – 30 September

Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

kr.DKK	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividends for the financial year</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. oktober 2018 <i>Equity at 1 October 2018</i>	100,000	129,868,015	20,000,000	149,968,015
Udloddet ordinært udbytte <i>Ordinary dividends paid</i>	0	0	-20,000,000	-20,000,000
Overført via resultatdisponering <i>Transferred over the profit appropriation</i>	0	-11,404,040	0	-11,404,040
Egenkapital 30. september 2019 <i>Equity at 30 September 2019</i>	100,000	118,463,975	0	118,563,975

Årsregnskab 1. oktober – 30. september *Financial statements 1 October – 30 September*

Noter *Notes*

1 **Anvendt regnskabspraksis** ***Accounting policies***

Årsrapporten for ECF Copenhagen Retail 17-19 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

The annual report of ECF Copenhagen Retail 17-19 ApS for 2018/19 has been prepared in accordance with the provisions applying to reporting class B entities under the Danish Financial Statements Act with opt-in from higher reporting classes.

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

Resultatopgørelse ***Income statement***

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Pursuant to section 32 of the Danish financial statement act, the company does not disclose its revenue.

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 costs***

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsomkostninger mv.

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

Årsregnskab 1. oktober – 30. september *Financial statements 1 October – 30 September*

Noter *Notes*

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

Værdiregulering af investeringsejendomme *Value adjustment of investment properties*

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Value adjustment of investment properties comprises the year's changes in the fair value of investment property.

Finansielle indtægter og omkostninger *Financial income and expenses*

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.

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.

Skat af årets resultat *Tax on profit for the year*

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

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

On payment of joint taxation contributions, current Danish corporation 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 used the losses to reduce their own taxable profit.

Tax for the year comprises current corporation tax for the year and changes in deferred tax, including 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 – 30. september *Financial statements 1 October – 30 September*

Noter *Notes*

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

Balance *Balance sheet*

Investeringsejendomme *Investment properties*

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.

Måling til dagsværdi foretages ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden), hvor ejendommens dagsværdi er baseret på ejendommens normaliserede driftsindtjening divideret med et afkastkrav. Den opgjorte værdi reguleres med forventet fremtidig ændring i lejeværdi, tomgangsperioder, anlægsomkostninger og øvrige særlige forhold.

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.

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 properties are valued using the income capitalisation method where a property's fair value is estimated based on the normalised net operating income generated by the property, which is divided by the capitalisation rate. The calculated value is adjusted with expected future change in rental value, voids, capital expenses and other special circumstances.

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.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september *Financial statements 1 October – 30 September*

Noter *Notes*

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

Tilgodehavender *Receivables*

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

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

Egenkapital *Equity*

Udbytte *Dividends*

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

The expected dividends payment for the year is disclosed as a separate item under equity.

Selskabsskat og udskudt skat *Corporation tax and deferred tax*

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af skatteregler og skattesatser, 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 henholdsvis egenkapitalen.

Current tax payable and receivable is recognised in the balance sheet as tax computed on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income of prior years and for tax paid on account.

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

Deferred tax is measured in accordance with the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Changes in deferred tax as a result of changes in tax rates are recognised in the income statement or equity, respectively.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september *Financial statements 1 October – 30 September*

Noter *Notes*

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

Gældsforpligtelser *Liabilities other than provisions*

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

Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

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

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

Subsequent, mortgage loans are recognised at amortised cost.

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.

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

Årsregnskab 1. oktober – 30. september *Financial statements 1 October – 30 September*

Noter *Notes*

2 **Finansielle omkostninger** ***Financial expenses***

kr.DKK	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder <i>Financial expenses, group entities</i>	4,187,500	4,187,500
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	<u>1,998,029</u>	<u>3,195,513</u>
	<u><u>6,185,529</u></u>	<u><u>7,383,013</u></u>

3 **Skat af årets resultat** ***Tax on profit for the year***

Årets sombeskatningsbidrag <i>Current jointly tax contribution for the year</i>	-1,597,904	-1,001,462
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	4,814,258	64,444
Regulering af tidligere år <i>Adjustment concerning previous years</i>	<u>-1,381</u>	<u>0</u>
	<u><u>3,214,973</u></u>	<u><u>-937,018</u></u>

Årsregnskab 1. oktober – 30. september Financial statements 1 October – 30 September

Noter Notes

4 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

kr.DKK	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>
Kostpris 1. oktober 2018 <i>Cost at 1 October 2018</i>	<u>281,890,056</u>
Kostpris 30. september 2019 <i>Cost at 30 September 2019</i>	<u>281,890,056</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2018 <i>Revaluations at 1 October 2018</i>	104,109,944
Årets værdiregulering <i>Revaluations for the year</i>	<u>-23,000,000</u>
Værdireguleringer 30. september 2019 <i>Revaluations at 30 September 2019</i>	<u>81,109,944</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019 <i>Carrying amount at 30 September 2019</i>	<u><u>363,000,000</u></u>

Centrale forudsætninger:

Investeringsejendommen på 5.257 m² er beliggende i København og anvendes primært til butik og kontorlokaler. Ved værdiansættelse af ejendommen er anvendt exit yields fra 3,3% til 5,0% med et gennemsnit på 4.32%. Tomgangsarealer (butik) på 18% forventes genudlejet inden for 9 måneder.

Følsomhedsanalyse:

En stigning i exit yield på 0,25 procentpoint vil reducere ejendomsværdien med 23,5 mio. kr., og et fald i exit yield på 0,25 procentpoint vil øge ejendomsværdien med 26,9 mio. kr. pr. balancedagen.

Key assumptions:

The property is located in Copenhagen is mainly used for retail office, totalling 5,257 sqm. In valuation of the property there have been applied an exit yield between 3.3% and 5.0% with an average of 4.32%. Vacant retail totalling 18% of total area is expected to be re-let within 9 months.

Sensitivity analysis:

An increase of exit yield by 0.25 percentage points would reduce the property value by DKK 23.5 millions and a decrease i the exit yields by 0.25 percentage points would increase the property value by DKK 26.9 millions at the balance sheet date.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september Financial statements 1 October – 30 September

Noter Notes

5 Hensættelse til udskudt skat Provisions for deferred tax

kr.DKK	30/9 2019	30/9 2018
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober <i>Provision for deferred tax at 1 October</i>	25,960,187	26,024,631
Hensat i året <i>Provision for the year</i>	-4,814,258	-64,444
Regulering af tidligere år <i>Adjustment concerning previous years</i>	1,381	0
	<u>21,147,310</u>	<u>25,960,187</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser Non-current liabilities other than provisions

kr.DKK	Gæld 1. oktober 2018 <i>Debt at 1 October 2018</i>	Gæld 30. september 2019 <i>Debt at 30 September 2019</i>	Restgæld efter 5 år <i>Outstanding debt after five years</i>
Ansvarlig lånekapital <i>Subordinary loan capital</i>	62,500,000	62,500,000	62,500,000
	<u>62,500,000</u>	<u>62,500,000</u>	<u>62,500,000</u>

7 Kortfristede gældsforpligtelser Current liabilities other than provisions

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet forudsat, at selskabets kortfristede lån hos realkreditinstituttet bliver refinansieret inden lånet forfalder til betaling d. 31 marts 2020.

The financial statements are prepared under the assumption that the Company's short term mortgage will be refinanced before the loan expires at 31 March 2020.

8 Gennemsnitligt antal ansatte Average full-time employees

	2018/19	2017/18
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede <i>Average number of full-time employees</i>	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Årsregnskab 1. oktober – 30. september *Financial statements 1 October – 30 September*

Noter *Notes*

9 **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.** ***Contractual obligations, contingencies, etc.***

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ECF Copenhagen Retail Holdco ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat m.v.

ECF Copenhagen Retail Holdco 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.

10 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** ***Mortgages and securities***

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 160.645 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 363.000 tkr.

As collateral for its mortgage debt, DKK 160,645 thousand, the Company has provided collateral in land and buildings with a carrying amount of DKK 363,000 thousand at 30. september 2019.

11 **Oplysninger om begivenheder efter balancedagen** ***Disclosure of events after the balance sheet date***

Selskabets investeringsejendom er vurderet til 347 mio. kr. pr. 31. december 2019.

Ud over fald i ejendomsværdien er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

The company's investment property is valued at DKK 347 million per 31 December 2019.

Other than the decrease in the value of the investment property no other events have occurred after the balance sheet date, that may materially affect the Company's financial position.