

# ECF Copenhagen Retail 15 ApS

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

CVR-nr./CVR no. 34 62 73 98

## **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

**ECF Copenhagen Retail 15 ApS**  
Årsrapport 2018/19  
Annual report 2018/19  
CVR-nr./CVR no. 34 62 73 98

## **Ledelsespåtegning**

### **Statement by the Executive Board**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ECF Copenhagen Retail 15 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 15 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 15 ApS *To the shareholders of ECF Copenhagen Retail 15 ApS*

#### Konklusion *Opinion*

Vi har revideret årsregnskabet for ECF Copenhagen Retail 15 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 15 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 15 ApS**  
Årsrapport 2018/19  
Annual report 2018/19  
CVR-nr./CVR no. 34 62 73 98

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

## **Virksomhedsoplysninger** *Company details*

ECF Copenhagen Retail 15 ApS  
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsgade 5  
1613 København V

CVR-nr:	34 62 73 98
CVR no.:	
Stiftet:	10. august 2012
<i>Established:</i>	<i>10 August 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 overskud på 5.317 tkr., og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på 30.263 tkr.

Årets resultat er positivt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme på 7.376 tkr.

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

*The Company's income statement for the year ended 30 September 2019 showed a profit of DKK 5,317 thousand, and the Company's balance sheet at 30 September 2019 showed equity of DKK 30,263 thousand.*

*The results are affected by value adjustments of investment properties of DKK 7,376 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**

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

*No 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
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b> <b>Gross profit/loss</b>		-54,481	2,135,836
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>	4	7,376,136	2,000,000
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		123,989	289,378
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	2	<u>-630,647</u>	<u>-755,661</u>
<b>Resultat før skat</b> <b>Profit before tax</b>		6,814,997	3,669,553
Skat af årets resultat <i>Tax on profit for the year</i>	3	<u>-1,497,761</u>	<u>-807,302</u>
<b>Årets resultat</b> <b>Profit for the year</b>		<u>5,317,236</u>	<u>2,862,251</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <b>Proposed profit appropriation</b>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		<u>5,317,236</u>	<u>2,862,251</u>
		<u>5,317,236</u>	<u>2,862,251</u>

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

### Balance Balance sheet

kr.DKK	Note	30/9 2019	30/9 2018
<b>AKTIVER</b>			
<b>ASSETS</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Fixed assets</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
<b>Property, plant and equipment</b>	4		
Investeringsejendomme			
<i>Investment properties</i>		63,376,136	56,000,000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>			
<b>Total fixed assets</b>		63,376,136	56,000,000
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Current assets</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
<b>Receivables</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			
<i>Trade receivables</i>		16,357	28,766
Andre tilgodehavender			
<i>Other receivables</i>	5	640,527	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag			
<i>Receivable joint taxation contribution</i>		219,121	0
		876,005	28,766
<b>Likvide beholdninger</b>			
<b>Cash at bank and in hand</b>		1,621,323	3,135,809
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>			
<b>Total current assets</b>		2,497,328	3,164,575
<b>AKTIVER I ALT</b>			
<b>TOTAL ASSETS</b>		65,873,464	59,164,575

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

### Balance Balance sheet

kr.DKK	Note	30/9 2019	30/9 2018
<b>PASSIVER</b>			
<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Equity</b>			
Selskabskapital			
<i>Contributed capital</i>		100,000	100,000
Overført resultat			
<i>Retained earnings</i>		30,163,453	24,846,217
<b>Egenkapital i alt</b>			
<b>Total equity</b>		30,263,453	24,946,217
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
<b>Provisions</b>			
Hensættelser til udskudt skat			
<i>Provisions for deferred tax</i>	6	6,906,024	5,189,142
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>			
<b>Total provisions</b>		6,906,024	5,189,142
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Liabilities other than provisions</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
<b>Non-current liabilities other than provisions</b>	7		
Ansvarlig lånekapital			
<i>Subordinary loan capital</i>		5,500,000	5,500,000

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

### Balance Balance sheet

kr.DKK	Note	30/9 2019	30/9 2018
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
<b><i>Current liabilities other than provisions</i></b>			
Gæld til realkreditinstitutter			
<i>Mortgage loans</i>	8	23,021,414	23,144,689
Leverandører af varer og tjenesteydelser			
<i>Trade payables</i>		83,162	80,768
Gæld til tilknyttede virksomheder			
<i>Payables to group entities</i>		92,125	92,125
Anden gæld			
<i>Other payables</i>		7,286	211,634
		<u>23,203,987</u>	<u>23,529,216</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>			
<b><i>Total liabilities other than provisions</i></b>		<u>28,703,987</u>	<u>29,029,216</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
<b><i>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</i></b>		<u>65,873,464</u>	<u>59,164,575</u>
Gennemsnitligt antal ansatte			
<i>Average number of full-time employees</i>	9		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			
<i>Contractual obligations, contingencies, etc.</i>	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
<i>Mortgages and collateral</i>	11		

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

### Egenkapitalopgørelse *Statement of changes in equity*

kr.DKK	Selskabskapital <i>Contributed capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. oktober 2018 <i>Equity at 1 October 2018</i>	100,000	24,846,217	24,946,217
Overført via resultatdisponering <i>Transferred over the profit appropriation</i>	<u>0</u>	<u>5,317,236</u>	<u>5,317,236</u>
<b>Egenkapital 30. september 2019</b> <b><i>Equity at 30 September 2019</i></b>	<u>100,000</u>	<u>30,163,453</u>	<u>30,263,453</u>

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

### Noter *Notes*

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

Årsrapporten for ECF Copenhagen Retail 15 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 15 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 Statements Act, the Company does not disclose its revenue.*

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

#### **Nettoomsætning** ***Revenue***

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes som indtægter på en lineær basis over lejeperioden. Når selskabet yder lejerabatter til lejerne, bliver lejerabatterne indregnet over lejeperioden på lineær basis.

*Rental revenue from operating leases is recognised as income on a straight line basis over the lease period. When the Company provides incentives to its tenants, the cost of incentives is recognised over the lease period, on a straight line basis.*

#### **Andre eksterne omkostninger** ***Other external costs***

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsomkostninger mv.

*Other external expenses comprise 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 indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

*Value adjustment 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 mv. 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. Financial income and expenses are recognized in the income statement with the amounts relating to the financial year.*

##### Skat af årets resultat *Tax on profit/loss 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.*

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

### Noter *Notes*

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

*The valuations were performed by CBRE, an accredited independent valuer with recognised and relevant professional qualifications and recent experience of the location and category of the investment property 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.*

#### Tilgodehavender *Receivables*

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 skat af 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 de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

*Current tax payable and receivable is 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 – 30. september *Financial statements 1 October – 30 September*

### Noter *Notes*

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

*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 *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.*

*Subsequently, 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 finansiell 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 – 30. september Financial statements 1 October – 30 September

### Noter Notes

kr.DKK	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>2</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>		
<b><i>Financial expenses</i></b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		
<i>Interest expense to group entities</i>	368,500	368,500
Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	<u>262,147</u>	<u>387,161</u>
	<u>630,647</u>	<u>755,661</u>
<b>3</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>		
<b><i>Tax on profit/loss for the year</i></b>		
Årets sambeskatningsbidrag		
<i>Current jointly tax contribution for the year</i>	219,121	0
Årets udskudte skat		
<i>Deferred tax for the year</i>	-1,718,262	-799,301
Regulering af tidligere år		
<i>Adjustments concerning previous years</i>	<u>1,380</u>	<u>-8,001</u>
	<u>-1,497,761</u>	<u>-807,302</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>36,403,797</u>
Kostpris 30. september 2019 <i>Cost at 30 September 2019</i>	<u>36,403,797</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2018 <i>Revaluations at 1 October 2018</i>	19,596,203
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	<u>7,376,136</u>
Værdireguleringer 30. september 2019 <i>Revaluations at 30 September 2019</i>	<u>26,972,339</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b> <b><i>Carrying amount at 30 September 2019</i></b>	<u><u>63,376,136</u></u>

#### Centrale forudsætninger:

Investeringsejendommen på 310 m<sup>2</sup> er beliggende i København og anvendes primært til butik og kontorlokaler. Ved værdiansættelse af ejendommen er der anvendt en exit yield på 3,30%. Værdiansættelsen, jf. ekstern vurderingsrapport af 30. september 2019 udgør 64 mio. kr., hvoraf periodiserede lejerabatter udgør 624 tkr., der er klassificeret som andre tilgodehavender.

#### Følsomhedsanalyse:

En stigning i exit yield på 0,25 procentpoint vil reducere ejendomsværdien med 5,4 mio. kr., og et fald i exit yield på 0,25 procentpoint vil øge ejendomsværdien med 4,6 mio. kr. pr. balancedagen.

#### Key assumptions:

*The property, totalling 310 sqm, is located in Copenhagen and is mainly used for retail and office. In the valuation of the property an exit yield of 3.30% has been applied. The valuation according to the external report at 30 September 2019 amounts to DKK 64 million including rental incentives of DKK 624 thousand classified as other receivables.*

#### Sensitivity analysis:

*An increase of the exit yield by 0.25 percentage points would reduce the property value by DKK 5.4 millions and a decrease in the exit yield by 0.25 percentage points would increase the property value by DKK 4.6 millions at the balance sheet date.*

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

### Noter Notes

kr.DKK	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>	
<b>5 Andre tilgodehavender</b>			
<b><i>Other receivables</i></b>			
Andre tilgodehavender			
<i>Other receivables</i>	16,663	0	
Periodiserede lejerabatter			
<i>Rental incentives</i>	<u>623,864</u>	<u>0</u>	
	<u>640,527</u>	<u>0</u>	
<b>6 Udskudt skat</b>			
<b><i>Deferred tax</i></b>			
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober			
<i>Provisions for deferred tax at 1 October</i>	5,189,142	4,381,840	
Hensat i året			
<i>Provisions for the year</i>	1,718,262	799,301	
Regulering af tidligere år			
<i>Adjustment concerning previous years</i>	<u>-1,380</u>	<u>8,001</u>	
	<u>6,906,024</u>	<u>5,189,142</u>	
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
<b><i>Non-current liabilities other than provisions</i></b>			
	Gæld 1. oktober 2018	Gæld 30. september 2019	Restgæld efter 5 år
kr.DKK	Debt at 1 October 2018	Debt at 30 September 2019	Outstanding debt after five years
Ansvarlig lånekapital			
<i>Subordinate loan capital</i>	<u>5,500,000</u>	<u>5,500,000</u>	<u>5,500,000</u>
	<u>5,500,000</u>	<u>5,500,000</u>	<u>5,500,000</u>

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

### Noter *Notes*

#### 8 Kortfristede gældsforpligtelser *Current liabilities other than provisions*

Det er ved udarbejdelse af regnskabet forudsat, at selskabets kortfristede lån hos realkreditinstitut bliver refinansieret inden lånet forfalder til betaling den 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.*

#### 9 Gennemsnitligt antal ansatte *Average number of full-time employees*

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

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

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

*The Company is subject to the Danish scheme of joint taxation with ECF Copenhagen Retail Holdco ApS as the administration company. The Company has unlimited liability and is jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for the total corporation tax etc.*

#### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser *Mortgages and collateral*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.021 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 64.000 tkr.

*As security for its mortgage debt, DKK 23,021 thousand, the Company has provided collateral in land and buildings with a carrying amount of DKK 64,000 thousand at 30 September 2019.*