

# ECF Copenhagen Retail 48 ApS

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

CVR-nr./CVR no. 35 38 31 66

**Årsrapport 2016/17**

***Annual report 2016/17***

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*

28 February 2018

dirigent  
chairman

  
Peter Broström

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

Ledespåtegning <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>	
Resultatopgørelse <i>Income statement</i>	9
Balance <i>Balance sheet</i>	10
Noter <i>Notes</i>	13

ECF Copenhagen Retail 48 ApS  
Årsrapport 2016/17  
Annual report 2016/17  
CVR-nr./CVR no. 35 38 31 66

## Ledelsespåtegning Statement by the Executive Board

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ECF Copenhagen Retail 48 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017.

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 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017.

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 48 ApS for the financial year 1 October 2016 – 30 September 2017.*

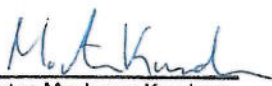
*The annual report has been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

*In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 30 September 2017 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 October 2016 – 30 September 2017.*

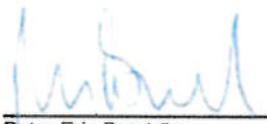
*Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.*

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

København, den 28. februar 2018  
Copenhagen 28 February 2018  
Direktion:  
Executive Board:



Morten Munkager Knudsen  
direktør



Peter Eric Broström



Lorna Janet Mackie



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

Til kapitalejerne i ECF Copenhagen Retail 48 ApS  
*To the shareholders of ECF Copenhagen Retail 48 ApS*

### Konklusion *Opinion*

Vi har revideret årsregnskabet for ECF Copenhagen Retail 48 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*We have audited the financial statements of ECF Copenhagen Retail 48 ApS for the financial year 1 October 2016 – 30 September 2017 comprising income statement, balance sheet 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 2017 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 October 2016 – 30 September 2017 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 Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

*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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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.*

### 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.



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

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 Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.*

København, den 28. februar 2018  
Copenhagen, 28 February 2018

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 57 81 98

Michael Tuborg  
statsaut. revisor  
State Authorised  
Public Accountant  
MNE-nr./no. 24621

**ECF Copenhagen Retail 48 ApS**

Årsrapport 2016/17

Annual report 2016/17

CVR-nr./CVR no. 35 38 31 66

**Ledelsesberetning**  
***Management's review*****Virksomhedsoplysninger**  
***Company details***

ECF Copenhagen Retail 48 ApS  
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsgade 5  
1613 København V

CVR-nr:	35 38 31 66
CVR no.:	
Stiftet:	20. juni 2013
Established:	20 June 2013
Regnskabsåret:	1. oktober – 30. september
Financial year:	1 October – 30 September

**Direktion**  
***Executive Board***

Morten Munkager Knudsen, direktør  
Peter Eric Broström  
Lorna Janet Mackie

**Revision**  
***Auditor***

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfærgevej 28  
DK-2100 Copenhagen



**ECF Copenhagen Retail 48 ApS**

Årsrapport 2016/17

Annual report 2016/17

CVR-nr./CVR no. 35 38 31 66

## **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.*

#### **Udvikling i året** **Development in the year**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på 1.720 tkr., og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på 40.931 tkr.

Årets resultat er negativt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme på 7.000 tkr.

*The Company's income statement for the year ended 30 September 2017 showed a loss of DKK 1,720 thousand, and the Company's balance sheet at 30 September 2017 showed equity of DKK 40,931 thousand.*

*The results is negatively affected by value adjustment of investment properties of DKK 7,000 thousand.*

#### **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

DKK	Note	2016/17	2015/16
<b>Bruttofortjeneste</b> <b>Gross profit</b>		7,825,625	7,282,965
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld <i>Value adjustments of investments properties and debt</i>	2	<u>-7,000,000</u>	<u>2,560,665</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b> <b>Profit before financial income and expenses</b>		825,625	9,843,630
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		1,031,730	7,997
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	<u>-3,987,324</u>	<u>-3,991,773</u>
<b>Resultat før skat</b> <b>Profit/Loss before tax</b>		-2,129,969	5,859,854
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	<u>410,210</u>	<u>-1,289,250</u>
<b>Årets resultat</b> <b>Loss for the year</b>		<u><u>-1,719,759</u></u>	<u><u>4,570,604</u></u>

### Forslag til resultatdisponering Proposed profit appropriation/distribution of loss

Forslag til udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the financial year</i>		3,000,000	2,900,000
Udloddet aconto udbytte <i>On account paid dividends for the year</i>		0	4,500,000
Overført overskud <i>Retained earnings</i>		<u>-4,719,759</u>	<u>-2,829,396</u>
		<u><u>-1,719,759</u></u>	<u><u>4,570,604</u></u>

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

### Balance Balance sheet

DKK	Note	2016/17	2015/16
<b>AKTIVER</b>			
<b>ASSETS</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Fixed assets</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
<b>Property, plant and equipment</b>	5		
Investeringsejendomme			
<i>Investment properties</i>		164,000,000	171,000,000
		<u>164,000,000</u>	<u>171,000,000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>			
<b>Total fixed assets</b>		<u>164,000,000</u>	<u>171,000,000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Current assets</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
<b>Receivables</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			
<i>Trade receivables</i>		0	94,192
Andre tilgodehavender			
<i>Other receivables</i>		7,349	845,136
		<u>7,349</u>	<u>939,328</u>
<b>Likvide beholdninger</b>			
<b>Cash at bank and in hand</b>		8,797,288	7,228,059
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>			
<b>Total current assets</b>		<u>8,804,637</u>	<u>8,167,387</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>			
<b>TOTAL ASSETS</b>		<u><u>172,804,637</u></u>	<u><u>179,167,387</u></u>

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

### Balance Balance sheet

DKK	Note	2016/17	2015/16
<b>PASSIVER</b>			
<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Equity</b>	6		
Aktiekapital			
<i>Share capital</i>		100,000	100,000
Overført resultat			
<i>Retained earnings</i>		37,831,378	42,551,136
Foreslået udbytte for regnskabsåret			
<i>Proposed dividends for the financial year</i>		3,000,000	2,900,000
<b>Egenkapital i alt</b>			
<b>Total equity</b>		40,931,378	45,551,136
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
<b>Provisions</b>	7		
Hensættelser til udskudt skat			
<i>Provisions for deferred tax</i>		4,683,984	5,194,596
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>			
<b>Total provisions</b>		4,683,984	5,194,596
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Liabilities other than provisions</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
<b>Non-current liabilities other than provisions</b>	8		
Ansvarlig lånekapital			
<i>Subordinary loan capital</i>		38,800,000	38,800,000
Gæld til realkreditinstitutter			
<i>Mortgage loans</i>		83,047,595	84,079,326
Deposita			
<i>Deposits</i>		2,961,016	2,791,568
		124,808,611	125,670,894

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

### Balance Balance sheet

DKK	Note	2016/17	2015/16
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
<b><i>Current liabilities other than provisions</i></b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser			
<i>Trade payables</i>		265,563	379,286
Gæld til tilknyttede virksomheder			
<i>Payables to group entities</i>		1,488,821	1,149,900
Skyldigt sambeskatningsbidrag			
<i>Payable joint taxation contribution</i>		0	438,518
Anden gæld			
<i>Other payables</i>		626,280	783,057
		<u>2,380,664</u>	<u>2,750,761</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>			
<b><i>Total liabilities other than provisions</i></b>		<u>127,189,275</u>	<u>128,421,655</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
<b><i>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</i></b>		<u>172,804,637</u>	<u>179,167,387</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			
<i>Contractual obligations, contingencies, etc.</i>	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
<i>Mortgages and collateral</i>	10		

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

### Noter *Notes*

#### 1 Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Årsrapporten for ECF Copenhagen Retail 48 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Virksomheden har med virkning fra 1. oktober 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette har givet følgende ændringer til indregning og måling:

- Som følge heraf måles gæld vedrørende investeringsejendomme ikke længere til dagsværdi, men til amortiseret kostpris. Selskabet har benyttet den lempelige overgangsregel, hvorfor sidste års dagsværdi af gælden er den fremtidige kostpris, der ikke bliver amortiseret fremadrettet.

Ændringerne har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer af poster under kortfristede gældsforpligtelser. Sammenligningstal er tilpasset.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

*The annual report of ECF Copenhagen Retail 48 ApS for 2016/17 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.*

As from 1 October 2016, the Company has implemented Act no. 738 of 1 June 2015. This has entailed the following changes to recognition and measurement:

- *Consequently, debt related to investment properties is no longer measured at fair value, but at amortised cost. The Company has use the transitional rule, which allows prior year fair value debt related to investments properties to be amortised cost going forward with no element of amortisation.*

*The changes have no monetary effect on the income statement or the balance sheet for 2016 or for the comparative figures.*

*There have been made some reclassifications under current liabilities. The comparative figures have been restated*

*The annual report for 2016/17 is presented in DKK.*

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

### Noter *Notes*

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

#### 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*

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 administration expenses and costs in relation to buildings.*

#### 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.*

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

### Noter *Notes*

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

##### 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/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.*

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

### Noter Notes

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

*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.*

#### 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.*

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

### Noter *Notes*

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

##### 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 gældsmetode 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.

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

*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. Kostpris pr. 1. oktober 2016 svarer til dagsværdien pr. 30 september 2016. Dette er i overensstemmelse med overgangsbestemmelse i den nye årsregnskabslov.

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

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

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

### Noter Notes

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

Subsequent, mortgage loans are recognised at amortised cost. The cost at 1 October 2016 is equivalent the fair value of mortgage loans at 30 September 2016. This is an accordance with the the transitional provision in the new Danish Financial Statement Act.

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.

#### 2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld Value adjustment of investment properties and debt

DKK	2016/17	2015/16
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Value adjustment og investment properties	-7,000,000	4,000,000
Dagsværdiregulering af gæld Value adjustment of debt	0	-1,439,335
	<u>-7,000,000</u>	<u>2,560,665</u>

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

### Noter *Notes*

#### 3 Finansielle omkostninger *Financial expenses*

DKK	2016/17	2015/16
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder <i>Interest expense to group entities</i>	2,599,600	2,599,600
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	1,387,724	1,392,173
	<u>3,987,324</u>	<u>3,991,773</u>

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

Årets sambeskatningsbidrag <i>Current jointly tax contribution for the year</i>	0	-438,518
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	468,481	-892,781
Regulering af tidligere år <i>Adjustment concerning previous years</i>	-58,271	42,049
	<u>410,210</u>	<u>-1,289,250</u>

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

### Noter Notes

#### 5 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

	Investerings ejendomme <i>Investment properties</i>
DKK	
Kostpris 1. oktober 2016 <i>Cost at 1 October 2016</i>	<u>146,809,789</u>
Kostpris 30. september 2017 <i>Cost at 30 September 2017</i>	<u>146,809,789</u>
Værdiregulering 1. oktober 2016 <i>Revaluations at 1 October 2016</i>	24,190,211
Årets værdiregulering <i>Revaluations for the year</i>	<u>-7,000,000</u>
Værdireguleringer 30. september 2017 <i>Revaluations at 30 september 2017</i>	<u>17,190,211</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b> <b><i>Carrying amount at 30 September 2017</i></b>	<u><u>164,000,000</u></u>

Ejendommen som er beliggende i København bruges primært til butik og kontorlokaler og udgør i alt 2.537 m<sup>2</sup>.

Forudsætninger:

Følgende forudsætninger er lagt til grund for værdiansættelsen af ejendommen:

- Start afkast på 4,9 %
- Det forventes at ejendommens primære lejemål genudlejes til markedsleje indenfor en 12 måneders periode.

Følsomhedsanalyse:

En stigning i den indledende forrentning på 0,25 procentpoint vil reducere ejendomsværdien med 10,3 mio. kr., og et fald i forrentningen på 0,25 procentpoint vil øge ejendomsværdien med 11,8 mio. kr. pr. balancedagen.

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

### Noter Notes

The property is located in Copenhagen is mainly used for retail and office, totalling 2,537 sqm.

Assumptions:

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

- Initial yield of 4.9 %
- It is expected that the property's primary lease will be re-leased to market rent within a 12 month period.

Sensitivity analysis

An increase of initial yield by 0.25 percentage points would reduce the property value by DKK 10.3 millions and a decrease in the yield by 0.25 percentage points would increase the property value by DKK 11,8 millions at the balance sheet date.

### 6 Egenkapital Equity

DKK	Virksomhedskapital Contributed capital	Overført resultat Retained earnings	Foreslået udbytte Proposed dividends	I alt Total
<b>Egenkapital 1. oktober 2016 Equity at 1 October 2016</b>	100,000	42,551,137	2,900,000	45,551,137
Udloddet udbytte Distributed dividends	0	0	-2,900,000	-2,900,000
Årets resultat Profit/loss for the year	0	-4,719,759	3,000,000	-1,719,759
<b>Egenkapital 30. september 2017 Equity at 30 September 2017</b>	100,000	37,831,378	3,000,000	40,931,378

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 each.

All shares rank equally.

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

### Noter Notes

#### 7 Hensættelse til udskudt skat Provisions for deferred tax

DKK	2016/17	2015/16
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober <i>Provisions for deferred tax at 1 October</i>	5,194,596	4,343,864
Hensat i året <i>Provision for the year</i>	-468,481	850,732
Regulering af tidligere år <i>Adjustment concerning previous years</i>	-42,131	0
Hensættelse til udskudt skat 30. september <i>Provision for deferred tax at 30 September</i>	4,683,984	5,194,596

#### 8 Gældsforpligtelser Liabilities other than provisions

DKK	Gæld 1. oktober 2016 <i>Debt at 1 October 2016</i>	Gæld 30. september 2017 <i>Debt at 30 September 2017</i>	Restgæld efter 5 år <i>Outstanding debt after five years</i>
Ansvarlig lånekapital <i>Subordinate loan capital</i>	38,800,000	38,800,000	38,800,000
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	84,079,326	83,140,910	0
Deposita <i>Deposits</i>	2,791,568	2,961,016	0
	125,670,894	124,901,926	38,800,000



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

### Noter *Notes*

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet ECF Copenhagen Retail Holdco ApS (administrationselskab) 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 for payment on or after 10 August 2012*

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 83.048 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2017 udgør 164.000 tkr.

*As collateral for its mortgage debt, DKK 83,048 thousand, the company has provided collateral in land and buildings with a carrying amount of DKK 164,000 thousand at 30 September 2017*