

ECF Copenhagen Retail HoldCo ApS

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

CVR-nr./CVR no. 35 80 18 39

Årsrapport 2019/20

Annual report 2019/20

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*

22 December 2020

Peter Broström

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>	12
Noter <i>Notes</i>	13

Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ECF Copenhagen Retail HoldCo ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020.

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 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020.

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 HoldCo ApS for the financial year 1 October 2019 – 30 September 2020.

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 2020 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 October 2019 – 30 September 2020.

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 22. december 2020
Copenhagen 22 December 2020
Direktion:
Executive Board:

Hélène Henning

Emil Jonatan Jansbo

Peter Eric Broström

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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

Konklusion *Opinion*

Vi har revideret årsregnskabet for ECF Copenhagen Retail HoldCo ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

We have audited the financial statements of ECF Copenhagen Retail HoldCo ApS for the financial year 1 October 2019 – 30 September 2020 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 2020 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 October 2019 – 30 September 2020 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

— 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.

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 22. december 2020

Copenhagen, 22 December 2020

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Michael Tuborg
statsaut. revisor
State Authorised
Public Accountant
mne24621

ECF Copenhagen Retail HoldCo ApS
Årsrapport 2019/20
Annual report 2019/20
CVR-nr./CVR no. 35 80 18 39

Ledelsesberetning *Management's review*

Virksomhedsoplysninger *Company details*

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

CVR-nr:	35 80 18 39
CVR no.:	
Stiftet:	12. marts 2014
<i>Established:</i>	<i>12 March 2014</i>
Regnskabsåret:	1. oktober – 30. september
<i>Financial year:</i>	<i>1 October – 30 September</i>

Direktion *Executive Board*

Hélène Henning
Emil Jonatan Jansbo
Peter Eric Broström

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 as well as other related activities.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Development in activities and financial position

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på 29.230 tkr., og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på 75.302 tkr.

Årets resultat anses ikke for at være tilfredsstillende.

The Company's income statement for the year ended 30 September 2020 shows a loss of DKK 29,230 thousand, and the Company's balance sheet at 30 September 2020 shows equity of DKK 75,302 thousand.

The results for the year are not considered satisfactory.

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	2019/20	2018/19
Bruttotab			
Gross loss		-976,479	-105,233
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Income from equity investments in group entities</i>	5	-23,765,510	20,000,000
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	7,369,975	7,155,600
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	<u>-11,858,260</u>	<u>-11,661,596</u>
Resultat før skat Profit/loss before tax		-29,230,274	15,388,771
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	<u>0</u>	<u>760,968</u>
Årets resultat Profit/loss for the year		<u><u>-29,230,274</u></u>	<u><u>16,149,739</u></u>
Forslag til resultatdisponering Proposed profit appropriation/distribution of loss			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		<u><u>-29,230,274</u></u>	<u><u>16,149,739</u></u>
		<u><u>-29,230,274</u></u>	<u><u>16,149,739</u></u>

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

Balance Balance sheet

kr.DKK	Note	30/9 2020	30/9 2019
AKTIVER			
ASSETS			
Anlægsaktiver			
Fixed assets			
Finansielle anlægsaktiver			
Investments			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
<i>Investments in subsidiaries</i>	5	146,145,715	169,911,225
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder			
<i>Receivables from group entities</i>	6	151,800,000	106,800,000
		<u>297,945,715</u>	<u>276,711,225</u>
Anlægsaktiver i alt			
Total fixed assets		<u>297,945,715</u>	<u>276,711,225</u>
Omsætningsaktiver			
Current assets			
Tilgodehavender			
Receivables			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			
<i>Receivables from group entities</i>		5,554,622	2,790,379
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag			
<i>Receivable joint taxation contribution</i>		0	760,968
		<u>5,554,622</u>	<u>3,551,347</u>
Likvide beholdninger			
Cash at bank and in hand		10,013,418	800,007
Omsætningsaktiver i alt			
Total current assets		<u>15,568,040</u>	<u>4,351,354</u>
AKTIVER I ALT			
TOTAL ASSETS		<u><u>313,513,755</u></u>	<u><u>281,062,579</u></u>

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

Balance Balance sheet

kr.DKK	Note	30/9 2020	30/9 2019
PASSIVER			
EQUITY AND LIABILITIES			
Egenkapital			
Equity			
Selskabskapital			
<i>Share capital</i>		60,000	60,000
Overført resultat			
<i>Retained earnings</i>		75,241,887	104,472,161
Egenkapital i alt			
Total equity		75,301,887	104,532,161
Gældsforpligtelser			
Liabilities			
Langfristede gældsforpligtelser			
Non-current liabilities	7		
Ansvarlig lånekapital			
<i>Subordinate loan capital</i>		218,588,788	173,588,788
Kortfristede gældsforpligtelser			
Current liabilities			
Gæld til tilknyttede virksomheder			
<i>Payables to group entities</i>		19,588,041	2,907,612
Anden gæld			
<i>Other payables</i>		35,039	34,018
		19,623,080	2,941,630
Gældsforpligtelser i alt			
Total liabilities		238,211,868	176,530,418
PASSIVER I ALT			
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		313,513,755	281,062,579
Gennemsnitligt antal ansatte			
Average number of full-time employees	8		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			
Contractual obligations, contingencies, etc.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Mortgages and collateral	10		

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 2019 <i>Equity at 1 October 2019</i>	60,000	104,472,161	104,532,161
Overført via resultatdisponering <i>Transferred over the profit appropriation</i>	<u>0</u>	<u>-29,230,274</u>	<u>-29,230,274</u>
Egenkapital 30. september 2020 <i>Equity at 30 September 2020</i>	<u>60,000</u>	<u>75,241,887</u>	<u>75,301,887</u>

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

Noter *Notes*

1 Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Årsrapporten for ECF Copenhagen Retail HoldCo ApS for 2019/20 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.

Selskabet har i henhold til § 110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

The annual report of ECF Copenhagen Retail HoldCo ApS for 2019/20 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.

In accordance with section 110(1) of the Danish Financial Statements Act, the Company has chosen to omit the consolidated financial statement.

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.

Andre eksterne omkostninger *Other external costs*

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Other external expenses comprise administration expenses, etc.

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.

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

Noter *Notes*

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

Financial income and expenses 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 skattemæssige overskud.

Årets skat, der 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.

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

Tax for the year comprises the current corporation tax for the year and changes in 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.

Balance *Balance sheet*

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder *Investments in subsidiaries*

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Investments in subsidiaries are measured at cost. Where the cost exceeds the net realisable value, write-down is made to this lower value.

Tilgodehavender *Receivables*

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

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

Noter *Notes*

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

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 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 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 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*

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

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

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

Noter Notes

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

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.

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.

kr.DKK	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
2 Finansielle indtægter		
Finansiel indtægt		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		
<i>Interest income from group entities</i>	7,369,975	7,155,600
	<u>7,369,975</u>	<u>7,155,600</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		
<i>Interest expense to group entities</i>	11,844,824	11,630,449
Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	<u>13,436</u>	<u>31,147</u>
	<u>11,858,260</u>	<u>11,661,596</u>
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat		
Årets sambeskatningsbidrag		
<i>Joint taxation contribution for the year</i>	<u>0</u>	760,968
	<u>0</u>	<u>760,968</u>

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

Noter Notes

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Investments in subsidiaries

kr.DKK	Kapital- andele i tilknyttede virksom- heder <i>Equity investments in group entities</i>
Kostpris 1. oktober 2019 <i>Cost at 1 October 2019</i>	<u>169,911,225</u>
Kostpris 30. september 2020 <i>Cost at 30 September 2020</i>	<u>169,911,225</u>
Værdiregulering 1. oktober 2019 <i>Revaluations at 1 October 2019</i>	0
Årets nedskrivninger <i>Impairment losses for the year</i>	<u>-23,765,510</u>
Værdiregulering 30. september 2020 <i>Revaluations 30 September 2020</i>	<u>-23,765,510</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020 <i>Carrying amount at 30 September 2020</i>	<u><u>146,145,715</u></u>

Navn/retsform <i>Name/legal form</i>	Hjemsted <i>Registered office</i>	Stemme- og ejerandel <i>Voting rights and ownership interest</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>
Dattervirksomheder: <i>Subsidiaries:</i>			kr.DKK	kr.DKK
<i>ECF Copenhagen Retail 15 ApS</i>	København/ Copenhagen	100%	33,537,812	3,274,359
<i>ECF Copenhagen Retail 17-19 ApS</i>	København/ Copenhagen	100%	64,460,433	-54,103,542
<i>ECF Copenhagen Retail 48 ApS</i>	København/ Copenhagen	100%	<u>48,147,470</u>	<u>701,054</u>
			<u><u>146,145,715</u></u>	<u><u>-50,128,129</u></u>

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

Noter Notes

6 Tilgodehavende i tilknyttede virksomheder Receivables from subsidiaries

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder udgøres af lån til ECF Copenhagen Retail 15 ApS for 5.500 tkr. (2018/19: 5.500 tkr.), lån til ECF Copenhagen 17-19 ApS for 107.377 tkr. (2018/19: 62.500 tkr.) og ECF Copenhagen Retail 48 ApS for 45.923 tkr. (2018/19: 38.000 tkr.) Rest tilgodehavende efter 5 år er 151.800 tkr.

Receivables from subsidiaries consist of loan to ECF Copenhagen Retail 15 ApS of total DKK 5,500 thousand (2018/19: DKK 5,500 thousand), loan to ECF Copenhagen Retail 17-19 ApS of total DKK 107,377 thousand (2018/19: DKK 62,500 thousand), and loan to ECF Copenhagen Retail 48 ApS of total DKK 45,923 thousand (2018/19: DKK 38,800 thousand). The outstanding amount after 5 years is DKK 151,800 thousand.

7 Langfristede Non-current liabilities

kr.DKK	Gæld 30. september 2020 <i>Debt at 30 September 2020</i>	Restgæld efter 5 år <i>Outstanding debt after five years</i>
Ansvarlig lånekapital <i>Subordinate loan capital</i>	218,588,788	0
	<u>218,588,788</u>	<u>0</u>

8 Gennemsnitligt antal ansatte Average full-time employees

	2019/20	2018/19
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede <i>Average number of full-time employees</i>	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat m.v.

The Company is the administration company of the group of companies subject to the Danish scheme of joint taxation and is unlimited jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for the total corporation tax, etc.

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

Noter *Notes*

10 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Mortgages and collateral

Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder, der pr. 30. september 2020 udgør 151.800 tkr., er stillet som ansvarlig lånekapital over for selskabets datterselskaber.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der pr. 30. september 2020 udgør 146.146 tkr., er stillet som pant over for datterselskabernes realkreditlån.

Receivables from subsidiaries at 30 September 2020 add up to a total of DKK 151,800 thousand and are subordinate loan capital to the Company's subsidiaries.

Investments in subsidiaries at 30 September 2020 add up to a total of DKK 146,146 thousand and are collateral to the mortgage debt of the subsidiaries.