

ERF Copenhagen NO 2 ApS

c/o CEJ Ejendomsadministration, Meldahls­gade 5, 1.
1613 København V

CVR-nr./CVR no. 36 46 43 05

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

Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ERF Copenhagen NO 2 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 Board of Directors and the Executive Board have today discussed and approved the annual report of ERF Copenhagen NO 2 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:

Emil Jonatan Jansbo

Peter Eric Broström

Bestyrelse:

Board of Directors:

Hélène Henning

Peter Eric Broström

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Til kapitalejeren i ERF Copenhagen NO 2 ApS *To the shareholder of ERF Copenhagen NO 2 ApS*

Konklusion *Opinion*

Vi har revideret årsregnskabet for ERF Copenhagen NO 2 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 ERF Copenhagen NO 2 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

ERF Copenhagen NO 2 ApS
Årsrapport 2019/20
Annual report 2019/20
CVR-nr./CVR no. 36 46 43 05

Ledelsesberetning *Management's review*

Virksomhedsoplysninger *Company details*

ERF Copenhagen NO 2 ApS
c/o CEJ Ejendomsadministration
Meldahlsgade 5, 1.
1613 København V

CVR-nr:	36 46 43 05
CVR no.:	
Stiftet:	17. december 2014
<i>Established:</i>	<i>17 December 2014</i>
Hjemstedskommune:	København
<i>Registered office:</i>	<i>Copenhagen</i>
Regnskabsåret:	1. oktober – 30. september
<i>Financial year:</i>	<i>1 October – 30 September</i>

Bestyrelse *Board of Directors*

Hélène Henning
Peter Eric Broström

Direktion *Executive Board*

Emil Jonatan Jansbo
Peter Eric Broström

Revision *Auditor*

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dampfærgevej 28
DK-2100 Copenhagen

Ledelsesberetning *Management's review*

Beretning *Operating review*

Hovedaktivitet *Core activity*

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 related activities.

Udviklingen i året *Development in the year*

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på 16.220 tkr., og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på 189.573 tkr.

Årets resultat er negativt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme på 27.526 tkr. Resultatet er på niveau med forventningerne.

The Company's income statement for 2019/20 shows a loss of DKK 16,220 thousand, and the Company's balance sheet at 30 September 2020 shows an equity of DKK 189,573 thousand.

The results are affected by value adjustments of investment properties of DKK 27,526 thousand. The results are considered in accordance with expectations.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning *Subsequent events*

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.

Usikkerhed ved indregning og måling *Uncertainty regarding recognition and measurement*

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, på baggrund af en afkastbaseret model. Det anvendte afkastkrav er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, hvormed dagsværdien kan afvige fra ejendommenes faktiske værdi. Yderligere kan COVID-19 have en væsentlig påvirkning på værdien af investeringsejendommen fremadrettet. Vi henviser til note 4 for yderligere omtale heraf.

The Company's investment properties are measured at fair value using the income capitalisation method. The required return on investment is subject to material accounting estimates where fair value could deviate from the actual value of the investment properties. Additionally, COVID-19 could have a significant impact on the carrying amount of the investment property going forward. Please see note 4.

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

Resultatopgørelse Income statement

tkr./DKK'000	Note	2019/20	2018/19
Bruttofortjeneste			
Gross profit		20.443	19.946
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			
<i>Fair value adjustment of investment properties</i>	4	-27.526	7.545
Finansielle omkostninger			
<i>Financial expenses</i>	2	<u>-13.684</u>	<u>-13.689</u>
Resultat før skat			
Profit/loss before tax		-20.767	13.802
Skat af årets resultat			
<i>Tax on profit/loss for the year</i>	3	<u>4.547</u>	<u>-3.037</u>
Årets resultat			
Profit/loss for the year		<u><u>-16.220</u></u>	<u><u>10.765</u></u>

Forslag til resultatdisponering Proposed profit appropriation/distribution of loss

Foreslået udbytte for regnskabsåret			
<i>Proposed dividends for the year</i>		0	12.500
Overført resultat			
<i>Retained earnings</i>		<u>-16.220</u>	<u>-1.735</u>
		<u><u>-16.220</u></u>	<u><u>10.765</u></u>

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

Balance Balance sheet

tkr./DKK'000	Note	30/9 2020	30/9 2019
AKTIVER			
ASSETS			
Anlægsaktiver			
Fixed assets			
Materielle anlægsaktiver			
Property, plant and equipment	4		
Investeringsejendomme			
<i>Investment properties</i>		591.673	619.199
Anlægsaktiver i alt			
Total fixed assets		591.673	619.199
Omsætningsaktiver			
Current assets			
Tilgodehavender			
Receivables			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			
<i>Trade receivables</i>		54	119
Andre tilgodehavender			
<i>Other receivables</i>	5	6.715	6.602
Periodeafgrænsningsposter			
<i>Prepayments</i>		1.229	1.182
		7.998	7.903
Likvide beholdninger			
Cash at bank and in hand		9.704	11.237
Omsætningsaktiver i alt			
Total current assets		17.702	19.140
AKTIVER I ALT			
TOTAL ASSETS		609.375	638.339

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

Balance Balance sheet

tkr./DKK'000	Note	30/9 2020	30/9 2019
PASSIVER			
EQUITY AND LIABILITIES			
Egenkapital			
Equity			
Selskabskapital			
<i>Contributed capital</i>		50	50
Overført resultat			
<i>Retained earnings</i>		189.523	205.743
Foreslået udbytte for regnskabsåret			
<i>Proposed dividends for the financial year</i>		0	12.500
Egenkapital i alt			
Total equity		189.573	218.293
Hensatte forpligtelser			
Provisions			
Hensættelser til udskudt skat			
<i>Provisions for deferred tax</i>	6	24.111	28.658
Hensatte forpligtelser i alt			
Total provisions		24.111	28.658
Gældsforpligtelser			
Liabilities other than provisions			
Langfristede gældsforpligtelser			
Non-current liabilities other than provisions			
Ansvarlig lånekapital			
<i>Subordinate loan capital</i>		130.000	130.000
Gæld til realkreditinstitutter			
<i>Mortgage loans</i>		258.514	257.318
Deposita			
<i>Deposits</i>		843	814
		389.357	388.132

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

Balance Balance sheet

tkr./DKK'000	Note	30/9 2020	30/9 2019
Kortfristede gældsforpligtelser			
<i>Current liabilities other than provisions</i>			
Modtagne forudbetalinger fra kunder			
<i>Prepayments received from customers</i>		655	645
Leverandører af varer og tjenesteydelser			
<i>Trade payables</i>		1.382	936
Selskabsskat			
<i>Corporation tax</i>		0	150
Anden gæld			
<i>Other payables</i>		4.297	1.525
		<u>6.334</u>	<u>3.256</u>
Gældsforpligtelser i alt			
<i>Total liabilities other than provisions</i>		<u>395.691</u>	<u>391.388</u>
PASSIVER I ALT			
<i>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</i>		<u><u>609.375</u></u>	<u><u>638.339</u></u>
Gennemsnitligt antal ansatte			
<i>Average number of full-time employees</i>	8		
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

Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

tkr./DKK'000	Selskabskapital <i>Contributed capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividends for the financial year</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. oktober 2019 <i>Equity at 1 October 2019</i>	50	205.743	12.500	218.293
Udloddet ordinært udbytte <i>Ordinary dividends paid</i>	0	0	-12.500	-12.500
Overført via resultatdisponering <i>Transferred over the profit appropriation</i>	<u>0</u>	<u>-16.220</u>	<u>0</u>	<u>-16.220</u>
Egenkapital 30. september 2020 <i>Equity at 30 September 2020</i>	<u><u>50</u></u>	<u><u>189.523</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>189.573</u></u>

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

Noter *Notes*

1 Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Årsrapporten for ERF Copenhagen NO 2 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.

The annual report of ERF Copenhagen NO 2 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.

Resultatopgørelse *Income statement*

Bruttofortjeneste *Gross profit*

Selskabet har under henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt udelukkende at præsentere bruttoresultat.

Pursuant to Section 32 of the Danish Financial Statements Act, the Company has decided only to disclose gross profit.

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, etc.

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.

Financial income and expenses comprise interest income and interest expenses, realised and unrealised 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 recognised in the income statement with the amounts related 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 properties comprise properties held to earn rentals, held for capital appreciation or both.

On initial recognition, investment properties are 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 properties are 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 are 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. 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.

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 af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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

Noter *Notes*

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

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 all temporary differences in assets and liabilities with a balance sheet focus.

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 the date of borrowing at cost 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 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*

tkr./DKK'000	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
2		
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder <i>Interest expenses to group entities</i>	9.100	9.100
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	<u>4.584</u>	<u>4.589</u>
	<u>13.684</u>	<u>13.689</u>
3		
Skat af årets resultat <i>Tax on profit for the year</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	0	-150
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	<u>4.547</u>	<u>-2.887</u>
	<u>4.547</u>	<u>-3.037</u>

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

Noter Notes

4 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

tkr./DKK'000	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>
Kostpris 1. oktober 2019 <i>Cost at 1 October 2019</i>	516.411
Tilgang <i>Additions</i>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2020 <i>Cost at 30 September 2020</i>	<u>516.411</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2019 <i>Revaluations at 1 October 2019</i>	102.788
Årets værdireguleringer <i>Revaluation of the year</i>	<u>-27.526</u>
Værdireguleringer 30. september 2020 <i>Revaluations at 30 September 2020</i>	<u>75.262</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2020 <i>Depreciation and impairment losses at 30 September 2020</i>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020 <i>Carrying amount at 30 September 2020</i>	<u><u>591.673</u></u>

Centrale forudsætninger:

Investeringsejendommen på 7,446 m² er beliggende i København og anvendes primært til butik og kontorlokaler. Ved værdiansættelse af ejendommen er anvendt exit yields fra 3,45% til 4,75% med et gennemsnit på 3,61%. Værdiansættelsen, jf. ekstern vurderingsrapport af 30. september 2020 udgør 598 mio. kr., hvoraf periodiserede lejerabatter udgør 6,3 mio. kr., der er klassificeret som andre tilgodehavender.

Effekterne af COVID-19 på ejendomsmarkedet generelt, såvel som de individuelle virkninger på værdiansættelser kan ikke bestemmes endeligt med hensyn til leje- og investeringsmarkedet. Desuden gør de nuværende reaktioner på COVID-19 det klart, at værdiansættelserne er baseret på hidtil usete omstændigheder.

Følsomhedsanalyse:

En stigning i exit yield på 0,25 procentpoint vil reducere ejendomsværdien med 38,2 mio. kr., og et fald i exit yield på 0,25 procentpoint vil øge ejendomsværdien med 44 mio. kr. pr. balancedagen.

Key assumptions:

The property totalling 7,446 sqm. is located in Copenhagen and is mainly used for retail and office. Exit yields between 3.45% and 4.75% with an average of 3.61% have been applied when valuating the property. According to the external report at 30 September 2020, the valuation amounts to DKK 598 million, including rental incentives of DKK 6.3 million classified as other receivables.

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

Noter Notes

The effects of COVID-19 on the property market in general as well as the individual effects on the valuation properties in particular cannot be conclusively determined with regard to the rental and investment markets. Furthermore, the current reactions to COVID-19 make it clear that the valuation is based on unprecedented circumstances.

Sensitivity analysis:

An increase of exit yield by 0.25 percentage points would reduce the property value by DKK 38.2 million, and a decrease in exit yield by 0.25 percentage points would increase the property value by DKK 44 million at the balance sheet date.

tkr./DKK'000	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
5 Andre tilgodehavender		
Other receivables		
Andre tilgodehavender		
Other receivables	388	301
Periodiserede lejerabatter		
Rental incentives	<u>6.327</u>	<u>6.301</u>
	<u>6.715</u>	<u>6.602</u>
6 Udskudt skat		
Deferred tax		
Udskudt skat 1. oktober		
Deferred tax at 1 October	28.658	25.771
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen		
Deferred tax adjustment for the year in the income statement	<u>-4.547</u>	<u>2.887</u>
	<u>24.111</u>	<u>28.658</u>

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

Noter *Notes*

7 Langfristede gældsforpligtelser *Non-current liabilities other than provisions*

tkr./DKK'000	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>	130.000	130.000
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	258.514	256.122
Deposita <i>Deposits</i>	843	0
	<u>389.357</u>	<u>386.122</u>

8 Gennemsnitligt antal ansatte *Average number of full-time employees*

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

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

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ERF Copenhagen Holding ApS som administrationsselskab. 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 ERF Copenhagen Holding 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser *Mortgages and collateral*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 258.514 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2020 udgør 591.673 tkr.

As security for its mortgage debt, DKK 258,514 thousand, the Company has provided collateral in land and buildings with a carrying amount of DKK 591,673 thousand at 30 September 2020.

