

EREC III F38 ApS

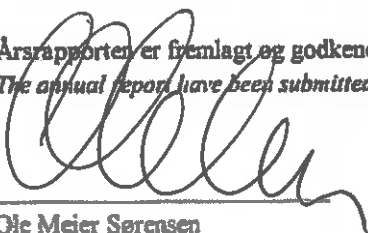
c/o Citco (Denmark) ApS, Holbergsgade 14, 2. tv., 1057 København K

CVR-nr. 37 50 45 56
Company reg. no. 37 50 45 56

Årsrapport **Annual report**

2. marts 2016 - 30. juni 2017
2 March 2016 - 30 June 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. november 2017.
The annual report have been submitted and approved by the general meeting on the 27 November 2017.



Ole Meier Sørensen
Dirigent
Chairman of the meeting

Indholdsfortegnelse Contents

	Side Page
Påtegninger <i>Reports</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's report</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	2
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company data</i>	7
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	8
Årsregnskab 2. marts 2016 - 30. juni 2017 <i>Annual accounts 2 March 2016 - 30 June 2017</i>	
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies used</i>	9
Resultatopgørelse <i>Profit and loss account</i>	14
Balance <i>Balance sheet</i>	15
Noter <i>Notes</i>	18

Notes to users of the English version of this document

- This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.
- To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, British English terminology has been used.
- Please note that decimal points remain unchanged from the Danish version of the document. This means that for instance DKK 146.940 is the same as the English amount of DKK 146,940, and that 33,5 % is the same as the English 33.5 %.

Ledelsespåtegning **Management's report**

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2. marts 2016 - 30. juni 2017 for EREC III F38 ApS.

The managing director has today presented the annual report of EREC III F38 ApS for the financial year 2 March 2016 to 30 June 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. marts 2016 - 30. juni 2017.

I consider the accounting policies used appropriate, and in my opinion the annual accounts provide a true and fair view of the company's assets and liabilities and its financial position as on 30 June 2017 and of the company's results of its activities in the financial year 2 March 2016 to 30 June 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

I am of the opinion that the management's review includes a fair description of the issues dealt with.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The annual report is recommended for approval by the general meeting.

København K, den 27. november 2017

København K, 27 November 2017

Direktion

Managing Director

Ole Meier Sørensen



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

Til kapital ejerne i EREC III F38 ApS
To the shareholders of EREC III F38 ApS

Konklusion

Opinion

Vi har revideret årsregnskabet for EREC III F38 ApS for regnskabsåret 2. marts 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

We have audited the annual accounts of EREC III F38 ApS for the financial year 2 March 2016 to 30 June 2017, which comprise accounting policies used, profit and loss account, balance sheet and notes. The annual accounts are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. marts 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

In our opinion, the annual accounts give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 30 June 2017 and of the results of the company's operations for the financial year 2 March 2016 to 30 June 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 selskabet 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 and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the below section "Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts". We are independent of the company in accordance with international ethics standards for accountants (IESBA's Code of Ethics) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these standards and requirements. We believe that the audit evidence obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

The management's responsibilities for the annual accounts

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

The management is responsible for the preparation of annual accounts that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act. The management is also responsible for such internal control as the management determines is necessary to enable the preparation of annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

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

In preparing the annual accounts, the management is responsible for evaluating the company's ability to continue as a going concern, and, when relevant, disclosing matters related to going concern and using the going concern basis of accounting when preparing the annual accounts, unless the management either intends to liquidate the company or to cease operations, or if it has no realistic alternative but to do so.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report including an opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements may arise due to fraud or error and may be considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions made by users on the basis of the annual accounts

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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:

As part of an audit conducted in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional evaluations and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- *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.*
- *Identify and assess the risks of material misstatement in the annual accounts, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures in response 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 the risk of not detecting a misstatement resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *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 selskabets interne kontrol.*
- *Obtain an understanding of the 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.*
- *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.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used by the management and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the management.*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- 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 selskabets 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- *Conclude on the appropriateness of the management's preparation of the annual accounts being based on the going concern principle and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may raise significant doubt about 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 annual accounts 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.*
- 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.
- *Evaluate the overall presentation, structure and contents of the annual accounts, including the disclosures in the notes, and whether the annual accounts reflect the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

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 the internal control that we identify during our audit.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Statement on the management's review

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

The management is responsible for the management's review.

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

Our opinion on the annual accounts does not cover the management's review and we do not express any kind of assurance opinion on the management's review.

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.

In connection with our audit of the annual accounts, our responsibility is to read the management's review and in that connection consider whether the management's review is materially inconsistent with the annual accounts or our knowledge obtained during the audit, or whether it otherwise appears to contain material misstatement.

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

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

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.

Based on the work we have performed, we believe that the management's review is in accordance with the annual accounts and that it has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Acts. We did not find any material misstatement in the management's review.

København Ø, den 27. november 2017
Copenhagen Ø, 27 November 2017

KPMG P/S

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
State Authorised Public Accountant
CVR-nr. 25 57 81 98
Company reg. no 25 57 81 98



Michael Tuhorg
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger
Company data

Selskabet
The company

EREC III F38 ApS
c/o Citco (Denmark) ApS
Holbergsgade 14, 2. tv.
1057 København K

CVR-nr.: 37 50 45 56

Company reg. no.

Hjemsted: København

Domicile: Copenhagen

Regnskabsår: 2. marts 2016 - 30. juni 2017

Financial year: 2 March 2016 - 30 June 2017

Direktion
Managing Director

Ole Meier Sørensen

Revision
Auditors

KPMG P/S
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dampfærgevej 28
2100 København Ø

Modervirksomhed
Parent company

EREC III (Luxembourg) S.à.r.l.

Ledelsesberetning *Management's review*

Selskabets væsentligste aktiviteter

The principal activities of the company

Selskabets formål er investering i, ejerskab, administration og udvikling af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

The object of the company is investment, ownership, administration and development of properties and any business related hereto.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Uncertainties as to recognition or measurement

Selskabets investeringsejendomme under opførelse 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. Vi henviser til note 3 for yderligere omtale heraf.

The company's investment properties are recognized in the balance sheet by applying a return-based model. The yield requirement is associated with critical accounting estimates, which means that the fair value may differ from the properties' actual value. We refer to note 3 for additional information.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Development in activities and financial matters

Selskabet har i årets løb erhvervet investeringsejendomme for i alt 271.873 t.kr., der skal danne grundlag for selskabets drift. Ejendommene forventes opført, ombygget og fuldt udlejet i 4. kvartal 2019.

The company has acquired investment properties for t.DKK 271.873, which is going to be the basis for the company's activities. The properties are expected to be built, developed and fully leased in the fourth quarter of 2019.

Årets bruttotab udgør -229 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.912 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

The gross loss for the year is t.DKK -229. The results from ordinary activities after tax are t.DKK 1.912. The management consider the results satisfactory.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies used*

Årsrapporten for EREC III F38 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

The annual report for EREC III F38 ApS is presented in accordance with those regulations of the Danish Financial Statements Act concerning companies identified as class B enterprises. Furthermore, the company has chosen to comply with some of the rules applying for class C enterprises.

Da det er selskabets første regnskabsår, er der ikke nogen sammenligningstal i årsrapporten. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Since it is the first financial year of the company, there are no comparable numbers in the annual report. The annual accounts are presented in Danish kroner (DKK).

Resultatopgørelsen *The profit and loss account*

Bruttotab

Gross loss

Bruttotab er sammensat af posterne: Nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger. Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

The gross loss contains: Revenue, operating costs and other external costs. In compliance with the Danish Financial Statements Act article 32, revenue are not disclosed in the the annual report.

Nettoomsætningen fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

Revenue from rent income is recognised in the income statement in the periods the rent concerns.

Driftsomkostninger omfatter omkostninger direkte forbundet med drift af ejendommen, reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejer.

Operating costs include costs directly associated with the operation of the property, repair and maintenance, taxes and other costs that are not paid by the tenant .

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Other external costs comprise expenses for administration etc.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme under opførelse

Fair value adjustment of investment property under development

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Value adjustment of investment property comprises value adjustments of properties at fair value .

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies used*

Finansielle indtægter og omkostninger

Net financials

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og , amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Net financials comprise interest and amortisation of financial assets and liabilities. Financial income and expenses are recognised in the profit and loss account with the amounts that concerns the financial year.

Skat af årets resultat

Tax of the results for the year

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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 på egenkapitalen.

The tax for the year comprises the current tax for the year and the changes in deferred tax, and it is recognised in the profit and loss account with the share referring to the results for the year and directly in the equity with the share referring to entries directly on the equity.

Selskabet er sambeskattet med andre danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og fuld fordeling med refusion vedrørende skatmæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

The Company is jointly taxed with its other Danish associated companies and all of the associated companies' other Danish subsidiaries. The current tax is allocated between the jointly taxed companies proportionally to their taxable income and the full allocation of tax losses. The jointly taxed companies are included in the account tax.

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 skatmæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

The current Danish corporate tax is allocated among the jointly taxed companies in proportion to their respective taxable income. Related to this, companies with tax losses will receive reimbursement from companies that use the tax loss (full allocation with reimbursement of tax losses).

Balancen

The balance sheet

Investeringsjendomme under opførelse

Investment properties under development

Investeringsjendomme under opførelse måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Investment properties under development are measured at fair value equal to the market value of the properties. Changes in fair value are recognised in the income statement.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies used*

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Selskabet har anvendt en sagkyndig vurderingsmand til at estimere dagsværdien.

The fair value is determined by using an external valuation performed by a valuation expert or alternatively, based on an accepted valuation method, based on a return-based model. The company has used a valuation expert to estimate the fair value.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

When using a return-based model, the value is calculated on the basis of the investment property's return from operations and on an individually fixed requirement for interest.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendomme, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Subsequent costs are recorded under acquisition costs of investment properties, if it is probable that the company will gain an economic benefit from them. The cost for repairs and current maintenance are recognized in the income statement as incurred.

Tilgodehavender

Debtors

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Debtors are measured at amortised cost which usually corresponds to face value. In order to meet expected losses, writedown takes place at the net realisable value.

Periodeafgrænsningsposter

Accrued income and deferred expenses

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Accrued income and deferred expenses recognised under assets comprise incurred costs concerning the next financial year.

Likvide beholdninger

Available funds

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Available funds comprise cash at bank and in hand.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies used*

Egenkapital

Equity

Udbytte

Dividend

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Dividend expected to be distributed for the year is recognised as a separate item under the equity. Proposed dividend is recognised as a liability at the time of approval by the general meeting (the time of declaration).

Selskabsskat og udskudt skat

Corporate tax and deferred tax

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Current tax receivable and tax liabilities are recognised in the balance sheet at the amount calculated on the basis of the expected taxable income for the year adjusted for tax on previous years' taxable income and prepaid taxes. Tax receivable and tax liabilities are set off to the extent that legal right of set-off exists and if the items are expected to be settled net or simultaneously.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter danske tilknyttede virksomheder forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

According to the rules of joint taxation, Danish subsidiaries is proportionally liable towards the Danish tax authorities for the total corporation tax, including withholding tax on interest, royalties and dividends, arising within the jointly taxed group of companies.

Udskudt skat er skatten 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.

Deferred tax is measured on the basis of all temporary differences in assets and liabilities with a balance sheet focus.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation on the balance sheet date and prevailing when the deferred tax is expected to be released as current tax.

Anvendt regnskabspraksis ***Accounting policies used***

Gældsforpligtelser

Liabilities

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Financial liabilities related to borrowings are recognised at the received proceeds with the deduction of transaction costs incurred. In following periods, the financial liabilities are recognised at amortised cost, corresponding to the capitalised value by use of the effective interest. The difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the profit and loss account during the term of the loan.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Liabilities relating to investment properties are measured at amortised cost.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Other liabilities are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

Periodeafgrænsningsposter

Accrued expenses and deferred income

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Received payments concerning income during the following years are recognised under accrued expenses and deferred income.

Resultatopgørelse
Profit and loss account

DKK in thousands.

<u>Note</u>	<u>2/3 2016</u> <u>- 30/6 2017</u>
Bruttotab <i>Gross loss</i>	-229
Værdiregulering af investeringsejendomme under opførelse <i>Value adjustment of investment property under development</i>	<u>3.727</u>
Driftsresultat <i>Operating profit</i>	3.498
1 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	<u>-1.047</u>
Resultat før skat <i>Results before tax</i>	2.451
2 Skat af årets resultat <i>Tax on ordinary results</i>	<u>-539</u>
Årets resultat <i>Results for the year</i>	<u>1.912</u>
Forslag til resultatdisponering: <i>Proposed distribution of the results:</i>	
Overføres til overført resultat <i>Allocated to results brought forward</i>	<u>1.912</u>
Disponeret i alt <i>Distribution in total</i>	<u>1.912</u>

Balance
Balance sheet

DKK in thousands

Aktiver <i>Assets</i>		<u>30/6 2017</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		
3 Investeringsjendomme under opførelse <i>Investment properties under development</i>		<u>275.600</u>
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Tangible fixed assets in total</i>		<u>275.600</u>
Anlægsaktiver i alt <i>Fixed assets in total</i>		<u>275.600</u>
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		
Andre tilgodehavender <i>Other debtors</i>		1.871
Periodeafgrænsningsposter <i>Accrued income and deferred expenses</i>		<u>1.455</u>
Tilgodehavender i alt <i>Debtors in total</i>		<u>3.326</u>
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>		<u>13.957</u>
Omsætningsaktiver i alt <i>Current assets in total</i>		<u>17.283</u>
Aktiver i alt <i>Assets in total</i>		<u>292.883</u>

Balance
Balance sheet

DKK in thousands

Passiver Equity and liabilities		<u>30/6 2017</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital Equity		
4	Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	50
4	Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	144.000
4	Overført resultat <i>Results brought forward</i>	<u>1.912</u>
	Egenkapital i alt Equity in total	<u>145.962</u>
 Hensatte forpligtelser Provisions		
	Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	<u>539</u>
	Hensatte forpligtelser i alt Provisions in total	<u>539</u>
 Gældsforpligtelser Liabilities		
5	Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	142.757
	Deposita <i>Deposits</i>	<u>349</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt Long-term liabilities in total	<u>143.106</u>

Balance
Balance sheet 30 June

DKK in thousands.

Passiver <i>Equity and liabilities</i>	
Note	30/6 2017
Kortfristet del af langfristet gæld <i>Short-term part of long-term liabilities</i>	354
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade creditors</i>	2.351
Anden gæld <i>Other debts</i>	141
Periodeafgrænsningsposter <i>Accrued expenses and deferred income</i>	430
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Short-term liabilities in total</i>	3.276
Gældsforpligtelser i alt <i>Liabilities in total</i>	146.382
Passiver i alt <i>Equity and liabilities in total</i>	292.883
6 Eventualposter <i>Contingencies</i>	

Noter
Notes

DKK in thousands.

	<u>2/3 2016</u> <u>- 30/6 2017</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	<u>1.047</u>
	<u>1.047</u>
2. Skat af årets resultat <i>Tax on ordinary results</i>	
Årets regulering af udskudt skat <i>Adjustment for the year of deferred tax</i>	<u>539</u>
	<u>539</u>

Noter
Notes

DKK in thousands.

	<u>30/6 2017</u>
3. Investeringsejendomme under opførelse <i>Investment properties under development</i>	
Kostpris 2. marts 2016 <i>Cost 2 March 2016</i>	0
Tilgang i årets løb <i>Additions during the year</i>	<u>271.873</u>
Kostpris 30. juni 2017 <i>Cost 30 June 2017</i>	<u>271.873</u>
Regulering til dagsværdi 2. marts 2016 <i>Fair value adjustment 2 March 2016</i>	0
Årets regulering til dagsværdi <i>Adjust of the year to fair value</i>	<u>3.727</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2017 <i>Fair value adjustment 30 June 2017</i>	<u>3.727</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017 <i>Book value 30 June 2017</i>	<u>275.600</u>

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendomme under opførelse fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Ved værdiansættelsen er det forudsat, ejendommene færdigopføres og ombygges således at hovedlejer kan indflytte senest 1. april 2018. Denne forudsætning er behæftet med usikkerhed vedrørende ombygningsomkostninger og tidshorizont. *The management's estimate of the value of the investment properties under development is determined from market-conforming standards and is based on an assessment of the current returns, the maintenance condition, and the return requirement of the investment properties. In the valuation, it is assumed, that the properties will be completed and rebuilt in such a way that the main tenant can move in by 1 April 2018. This condition is subject to uncertainty regarding CAPEX investments and time table.*

Investeringsejendommene er beliggende i København.
The investment properties are located in Copenhagen.

Noter Notes

DKK in thousands.

Dagsværdien for investeringsejendomme under opførelse i årsrapporten er vurderet af selskabets ledelse. Dagsværdien beregnes som kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendomme, fastlagt ud fra forventede fremtidige leje, de nuværende lejeres evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov, forventede forbedringsinvesteringer samt et skøn over afkastkravet.

The fair value of investment properties under development in the annual report is estimated by the Company's management. The fair value is calculated as capitalised earnings value of properties determined from the expected future rent, the current tenants' abilities to fulfil their contractual obligations, periods of vacancy, operating costs, maintenance needs, expected CAPEX investments and estimates of the return requirements.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav samt relevante lokale forhold.

The return requirement estimates are based on information about the general regional development in return requirements and other relevant local conditions.

Afkastkravet kan, som følge af den nuværende usikkerhed i ejendomsmarkedet, afvige fra det af ledelsen fastsatte og er ikke nødvendigvis et udtryk for den værdi, et salg af ejendommene kan indbringe. Dette gælder specielt ved et eventuelt hurtigt salg.

The return requirement may, because of the current uncertainty in the real estate market, differ from the one prescribed by management and is not necessarily a reflection of the value a sale of the properties may bring. This is especially true in the case of a quick sale.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme under opførelse er pr. 30. juni 2017 sat til 275.600 t.kr. svarende til et afkastkrav på 3,71%

The fair value of the Company's investment properties under development at 30 June 2017 is set to tDKK 275.600 equivalent to a return requirement of 3,71%.

Noter
Notes

DKK in thousands.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene under opførelse
Sensitivity in determination of fair value of investment properties under development

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 3,71 %.

An individually determined required rate of return of 3,71 % has been applied in the market value assessment of 30 June 2017.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.

Afkast%	Dagsværdi	Regnskabs	Ændring i dagsværdi
Rate of return	t.kr.	mæssig værdi	t.kr.
	Fair value	Book value	Change in fair value
4,21 %	229.500	275.600	-46.100
3,21 %	336.100	275.600	60.500

4. Egenkapital
Equity

	Virksomheds-	Overkurs ved	Overført	I alt
	kapital	emission	resultat	
	Contributed	Share premium	Retained	Total
	capital	account	earnings	
Egenkapital 2. marts 2016				
<i>Equity 2 March 2016</i>	50	0	0	50
Årets bevægelser				
<i>Movements for the year</i>	0	144.000	1.912	145.912
Egenkapital 30. juni 2017	50	144.000	1.912	145.962
<i>Equity 30 June 2017</i>				

Noter Notes

DKK in thousands.

30/6 2017

5. **Gæld til realkreditinstitutter** *Mortgage debt*

Gæld til realkreditinstitutter i alt
Mortgage debt in total

143.111

Heraf forfalder inden for 1 år
Share of amount due within 1 year

-354

142.757

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år
Share of liabilities due after 5 years

139.958

6. **Eventualposter** *Contingencies*

Sambeskatning
Joint taxation

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med EREC III Holdings ApS, CVR-nr. 37786667 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

EREC III Holdings ApS, company reg. no 37786667 being the administration company, the company is subject to the Danish scheme of joint taxation and unlimited jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for the total corporation tax.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

The company is unlimited jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for any obligation to withhold tax on interest, royalties and dividends.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

The jointly taxed enterprises' total, known net liability to the Danish tax authorities appears from the annual accounts of the administration company.

Noter

Notes

DKK in thousands.

6. Eventualposter (fortsat)
Contingencies (continued)

Sambeskatning (fortsat)
Joint taxation (continued)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Any subsequent adjustments of corporate taxes or withheld taxes etc. may cause changes in the company's liabilities.