

# **EREC III F38 ApS**

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

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

## **Årsrapport** *Annual report*

**1. juli 2019 - 30. juni 2020**  
*1 July 2019 - 30 June 2020*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2020.  
*The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 30 November 2020.*



---

Ole Meier Sørensen  
Dirigent  
*Chairman of the meeting*

# Indholdsfortegnelse

## Contents

---

	<b>Side</b> <b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<b>Reports</b>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b>Management commentary</b>	
Selskabsoplysninger	8
<i>Company information</i>	
Ledelsesberetning	9
<i>Management commentary</i>	
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
<b>Financial statements 1 July 2019 - 30 June 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	11
<i>Accounting policies</i>	
Resultatopgørelse	16
<i>Income statement</i>	
Balance	17
<i>Statement of financial position</i>	
Egenkapitalopgørelse	20
<i>Statement of changes in equity</i>	
Noter	21
<i>Notes</i>	

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, IAS/IFRS English terminology has been used.
- Please note that decimal points remain unchanged from Danish version of the document. This means that DKK 146.940 corresponds to the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % corresponds to 23.5 %.

## **Ledelsespåtegning** *Management's report*

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for EREC III F38 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. november 2020  
*Copenhagen, 30 November 2020*

### **Direktion**

*Executive board*

  
Charlotte Sydow Bech Jensen

The executive board has today presented the annual report of EREC III F38 ApS for the financial year 1 July 2019 to 30 June 2020.

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

We consider the accounting policies used appropriate, and in our opinion the annual accounts provide a true and fair view of the company's assets and liabilities and its financial position at 30 June 2020 and of the company's results of its activities in the financial year 1 July 2019 to 30 June 2020.

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

We recommend that the annual report be approved by the general meeting.

  
Ole Meier Sørensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent auditor's report*

---

**Til kapitalejerne i EREC III F38 ApS**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for EREC III F38 ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

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.

**To the shareholders of EREC III F38 ApS**

### **Opinion**

We have audited the annual accounts of EREC III F38 ApS for the financial year 1 July 2019 to 30 June 2020, which comprise accounting policies used, profit and loss account, balance sheet, statement of changes in equity and notes. The annual accounts are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the annual accounts give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 30 June 2020 and of the results of the company's operations for the financial year 1 July 2019 to 30 June 2020 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### **Basis for opinion**

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*

---

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henviser til note 3 i årsregnskabet, der beskriver usikkerheden vedrørende indregning og måling af selskabets investeringsejendomme. Vor konklusion er ikke modificeret på grund af dette.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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.

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.

#### **Emphasis of matter regarding matters in the financial statements**

We draw attention to Note 3 of the financial statements, which describes the uncertainty regarding recognition and measurement of the Company's investment properties. Our opinion is not modified in respect of this matter.

#### **The management's responsibilities for the annual accounts**

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.

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**

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.

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 tilsidestættelse af intern kontrol.

**Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts**

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.

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:

- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

- 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.
- 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 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.
- 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.
- 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.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used by the management and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the management.
- 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.
- 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.

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

---

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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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.

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.

### **Statement on the management's review**

The management is responsible for the management's review.

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.

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.

Furthermore, 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 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.



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

---

København, den 30. november 2020

*Copenhagen, 30 November 2020*

### **KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

*Company reg. no. 25 57 81 98*



Michael Tuborg

Statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

mne24621

## Selskabsoplysninger

### *Company information*

---

<b>Selskabet</b> <i>The company</i>	EREC III F38 ApS c/o Citco (Denmark) ApS Holbergsgade 14, 2. sal 1057 København K
	CVR-nr.: 37 50 45 56 <i>Company reg. no.</i>
	Hjemsted: København <i>Domicile: Copenhagen</i>
	Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020 <i>Financial year: 1 July 2019 - 30 June 2020</i>
<b>Direktion</b> <i>Executive board</i>	Charlotte Sydow Bech Jensen Ole Meier Sørensen
<b>Revision</b> <i>Auditors</i>	KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dampfærgevej 28 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b> <i>Parent company</i>	EREC III (Luxembourg) S.á.r.l. Rue Gabriel Lippmann, 6B, Munsbach, Luxembourg

## **Ledelsesberetning**

### ***Management commentary***

---

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

#### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

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. Vi henviser til note 3 for yderligere omtale heraf.

#### **Going concern**

Selskabets banklån, som pr. 30. juni 2020 er indregnet til 39.970 t.kr, udløber 1. april 2021. Vi henviser til note 6 for redegørelse om dette.

I begyndelsen af år 2020 har Covid-19-udbruddet haft betydelig indflydelse på verdensøkonomien. Covid-19-udbruddet kan potentielt påvirke fremtidige pengestrømme og ejendomsvurderinger for ejendomsselskaber. Selskabet har realiseret driften af selskabet som planlagt i regnskabsåret 2019-2020.

Lejere i virksomhedens investeringsejendom kan også blive påvirket. Det forventes imidlertid, at lejere fortsat vil betale husleje i overensstemmelse med lejekontrakterne. På dette stadium og i betragtning af usikkerheden omkring sygdommen, kan økonomisk indvirkning ikke estimeres og er derfor ikke inkluderet heri.

Der har ikke været andre begivenheder, der har væsentlig indflydelse på vurderingen af årsrapporten efter balancedagen

#### **The principal activities of the company**

The principal activities are investment, ownership, administration and development of properties and any business related hereto.

#### **Uncertainties as to recognition or measurement**

The Company's investment properties are recognized in the balance 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.

#### **Going concern**

The Company's bank debt which is measured at DKK 39.970 thousand per 30 June 2020, will expire at 1 April 2021. We refer to note 6 for additional information.

In the beginning of 2020 the Covid-19 outbreak has had significant impact on the world economy. The Covid-19 outbreak can potentially impact future cash flows and property valuations for real estate companies. The company realised operations as planned in the financial year 2019-2020.

The lessees in the company's investment property could also be impacted. However, it is expected that the lessees will continue to pay rent in accordance with the lease agreements. However, at this stage and given the uncertainty surrounding the disease, possible financial impact cannot be estimated and is therefore not included therein.

No other events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

## **Ledelsesberetning**

### *Management commentary*

---

#### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 7.613 t.kr. mod 2.705 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -8.678 t.kr. mod 69.233 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

#### **Development in activities and financial matters**

The gross profit for the year is DKK 7.613 thousand against DKK 2.705 thousand last year. The results from ordinary activities after tax are DKK -8.678 thousand against DKK 69.233 thousand last year. The management consider the results unsatisfactory.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

The accounting policies used are unchanged compared to last year, and the annual accounts are presented in Danish kroner (DKK).

## Resultatopgørelsen

## Income statement

### **Bruttofortjeneste**

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

### **Gross profit**

The gross profit includes revenue, operating costs and other external costs. In compliance with the Danish Financial Statements Act article 32, revenue is not disclosed in the the annual report.

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

Rental revenue is recognised in the income statement in the period to which the rental income relates.

Når selskabet yder lejerabatter til lejer, bliver lejerabatterne indregnet over lejeperioden på en lineær basis, som reduktion til lejeindtægterne.

When the company provides tenant rebates to the tenant, the tenant rebates are recognized over the lease period on a linear basis, as a reduction to the rental income.

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.

Other external expenses comprise expenses for administration etc.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### *Accounting policies*

---

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

#### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

#### **Fair value adjustment of investment property**

Value adjustment of investment property comprises value adjustments of properties at fair value and gain or loss from disposal of properties.

#### **Net financials**

Net financials comprise interest, amortisation of financial assets and liabilities, additions and reimbursements under the Danish tax prepayment scheme, etc. Financial expenses are recognised in the profit and loss account with the amounts that concerns the financial year.

#### **Tax of the results for the year**

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.

The company is subject to the Danish legislation concerning compulsory joint taxation with the Danish group enterprises.

The current Danish corporate tax is allocated among the jointly taxed companies in proportion to their respective taxable income (full allocation with reimbursement of tax losses).

#### **The balance sheet**

#### **Investment properties**

Investment properties are measured at fair value.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### *Accounting policies*

---

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

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

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.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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

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.

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.

#### **Debtors**

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.

#### **Deferred expenses**

Deferred expenses recognised under assets comprise incurred costs concerning the next financial year.

#### **Available funds**

Available funds comprise cash at bank.

### **Egenkapital**

#### **Overkurs ved emission**

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter EREC III F38 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

### **Equity**

#### **Share premium**

Share premium comprises amounts paid as premium in connection with the issue of shares. Costs in connection with a carried through issue are deducted in the premium. The premium reserve may be utilised as dividend, issue of bonus shares, and for payment of losses.

#### **Corporate tax and deferred tax**

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.

According to the rules of joint taxation, EREC III F38 ApS is unlimited, jointly and severally 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.

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

Deferred tax assets, including the tax value of tax losses eligible for carryover, are recognised at the value at which they are expected to be realisable, either by settlement against tax of future earnings or by setoff in deferred tax liabilities within the same legal tax unit.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### ***Accounting policies***

---

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.

#### **Gældsforpligtelser**

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

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.

#### **Liabilities**

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 measured at amortised cost using the effective interest method. The difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the profit and loss account during the term of the loan.

Liabilities relating to investment properties are measured at amortised cost.

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

### Income statement 1 July - 30 June

---

DKK thousand.

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit</i>	<b>7.613</b>	<b>2.705</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment property</i>	-8.817	73.494
<b>Driftsresultat</b> <i>Operating profit</i>	<b>-1.204</b>	<b>76.199</b>
1 Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>	-9.449	-8.852
<b>Resultat før skat</b> <i>Results before tax</i>	<b>-10.653</b>	<b>67.347</b>
2 Skat af årets resultat <i>Tax on ordinary results</i>	1.975	1.886
<b>Årets resultat</b> <i>Results for the year</i>	<b>-8.678</b>	<b>69.233</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b> <i>Proposed distribution of the results:</i>		
Overføres til overført resultat <i>Allocated to results brought forward</i>	0	69.233
Disponeret fra overført resultat <i>Allocated from retained earnings</i>	-8.678	0
<b>Disponeret i alt</b> <i>Distribution in total</i>	<b>-8.678</b>	<b>69.233</b>

**Balance 30. juni**  
**Statement of financial position at 30 June**

---

DKK thousand.

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	2020	2019
Note	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		
3 Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	445.500	443.300
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Tangible fixed assets in total</i>	<u>445.500</u>	<u>443.300</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Fixed assets in total</i>	<u><b>445.500</b></u>	<u><b>443.300</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade debtors</i>	80	999
Udskudte skatteaktiver <i>Deferred tax assets</i>	5.321	3.346
Andre tilgodehavender <i>Other debtors</i>	366	1.764
Periodeafgrænsningsposter <i>Accrued income and deferred expenses</i>	<u>234</u>	<u>244</u>
Tilgodehavender i alt <i>Debtors in total</i>	<u>6.001</u>	<u>6.353</u>
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	<u>10.878</u>	<u>20.466</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Current assets in total</i>	<u><b>16.879</b></u>	<u><b>26.819</b></u>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Assets in total</i>	<u><b>462.379</b></u>	<u><b>470.119</b></u>

**Balance 30. juni**  
**Statement of financial position at 30 June**

---

DKK thousand.

<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	50	50
Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	144.000	144.000
Overført resultat <i>Results brought forward</i>	<u>-21.209</u>	<u>-12.531</u>
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Equity in total</i>	<b><u>122.841</u></b>	<b><u>131.519</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b> <i>Liabilities</i>		
4 Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	141.900	142.196
Deposita <i>Deposits</i>	3.579	3.485
5 Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Debt to group enterprises</i>	<u>136.000</u>	<u>136.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Long-term liabilities in total</i>	<u>281.479</u>	<u>281.681</u>

## Balance 30. juni

### Statement of financial position 30 June

---

DKK thousand.

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>		
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	236	345
6 Gæld til pengeinstitutter <i>Bank debts</i>	39.970	40.117
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade creditors</i>	452	6.646
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Debt to group enterprises</i>	15.894	9.481
Anden gæld <i>Other debts</i>	1.507	330
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Short-term liabilities in total</i>	58.059	56.919
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Liabilities in total</i>	<b>339.538</b>	<b>338.600</b>
<b>Passiver i alt</b> <i>Equity and liabilities in total</i>	<b>462.379</b>	<b>470.119</b>
7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Mortgage and securities</i>		
8 <b>Eventualposter</b> <i>Contingencies</i>		

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of changes in equity

---

DKK thousand.

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<i>Contributed capital</i>	<i>Share premium account</i>	<i>Results brought forward</i>	<i>In total</i>
Egenkapital 1. juli 2018				
<i>Equity 1 July 2018</i>	50	144.000	-81.764	62.286
Årets overførte overskud eller underskud				
<i>Profit or loss for the year brought forward</i>	0	0	69.233	69.233
Egenkapital 1. juli 2019				
<i>Equity 1 July 2019</i>	50	144.000	-12.531	131.519
Årets overførte overskud eller underskud				
<i>Profit or loss for the year brought forward</i>	0	0	-8.678	-8.678
	<b>50</b>	<b>144.000</b>	<b>-21.209</b>	<b>122.841</b>

## Noter

### Notes

---

DKK thousand.

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
<i>Financial costs</i>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		
<i>Financial costs, group enterprises</i>	6.809	6.750
Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	<u>2.640</u>	<u>2.102</u>
	<u><b>9.449</b></u>	<u><b>8.852</b></u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on ordinary results</i>		
Årets regulering af udskudt skat		
<i>Adjustment for the year of deferred tax</i>	-1.436	-1.886
Regulering af tidligere års skat		
<i>Adjustment of tax for previous years</i>	<u>-539</u>	<u>0</u>
	<u><b>-1.975</b></u>	<u><b>-1.886</b></u>

## Noter Notes

---

DKK thousand.

### 3. Investeringsejendomme Investment properties

	Ejendom Property t.kr.	Leje incitamerter Rent incentives t.kr.	I alt Total t.kr.
Kostpris 1. juli <i>Cost 1 July</i>	432.034	14.328	446.362
Tilgang <i>Additions during the year</i>	6.154	4.863	11.017
<b>Kostpris 30. juni <i>Cost at 30 June</i></b>	<b>438.188</b>	<b>19.191</b>	<b>457.379</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli <i>Fair value adjustment 1 July</i>	-3.062	0	-3.062
Årets regulering til dagsværdi <i>Adjust of the year to fair value</i>	-8.817	0	-8.817
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni <i>Fair value adjustment 30 June</i></b>	<b>-11.879</b>	<b>0</b>	<b>-11.879</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni <i>Book value at 30 June</i></b>	<b>426.309</b>	<b>19.191</b>	<b>445.500</b>

Værdiansættelsen jf. ekstern vurderingsrapport 30. juni 2020 udgør 445.500 t.kr, hvoraf periodiseret lejerabatter udgør 19.191 t.kr, som er vist særskilt ovenfor.

*The valuation as per external assessment report on 30 June 2020 amounts to DKK 445.500 thousand, of which accrued rent rebate amount to DKK 19.191, which is presented separately above.*

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendomme fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav.

*The management's estimate of the value of the investment properties is determined form market-conforming standards and is based on an assessment of the current returns, the maintenance condition, and the return requirement of the investment properties.*

Investeringsejendommen er beliggende i København og anvendes til butik og kontor.

*The investment property is located in Copenhagen and are used for retail and offices.*



DKK thousand.

- **Investeringsjendomme (fortsat)**  
*Investment properties (continued)*

Dagsværdien for investeringsejendomme i årsrapporten er vurderet af selskabets ledelse. Dagsværdien beregnes som kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendomme, fastlagt ud fra forventede fremtidige leje, de nuværende lejes evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov, forventede CAPEX-investeringer samt et skøn over afkastkravet. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model som ledelsen anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

*The fair value of investment properties 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. Based on this, a return-based model, that the management considers most suitable for the valuation, has been applied.*

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.*

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

*Compared to the latest financial year, the methods of measurement used have not been changed.*

Centrale forudsætninger:

*Key assumptions:*

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,39 %. Andre centrale forudsætninger omfatter forventede omkostninger til færdiggørelse af aftalte projekter. Ejendommen er fuldt udlejet pr. 30. juni 2020.

*An individually determined exit yield of 4,39 % has been applied in the market value assessment at 30 June 2020. Other key assumptions include expected costs for completion of agreed projects. The property is fully let per. 30. June 2020.*

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.

*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.*

## Noter Notes

DKK thousand.

### • **Investeringsjendomme (fortsat)** *Investment properties (continued)*

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.*

	Dagsværdi t.kr. <i>Fair value</i>	Regnskabsmæssig værdi t.kr. <i>Book value</i>	Ændring i dagsværdi t.kr. <i>Change in fair value</i>
Afkast% <i>Rate of return</i>			
4,89 %	390.800	445.500	-54.700
3,89 %	493.600	445.500	48.100
		<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b> <i>Mortgage debt</i>			
Gæld til realkreditinstitutter i alt <i>Mortgage debt in total</i>		142.136	142.541
Heraf forfalder inden for 1 år <i>Share of amount due within 1 year</i>		<u>-236</u>	<u>-345</u>
		<b><u>141.900</u></b>	<b><u>142.196</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år <i>Share of liabilities due after 5 years</i>		<u>121.735</u>	<u>127.004</u>
<b>5. Gæld til tilknyttede virksomheder</b> <i>Debt to group enterprises</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt <i>Debt to group enterprises in total</i>		136.000	136.000
Heraf forfalder inden for 1 år <i>Share of amount due within 1 year</i>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b> <i>Debt to group enterprises in total</i>		<b><u>136.000</u></b>	<b><u>136.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år <i>Share of liabilities due after 5 years</i>		<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

### Notes

---

DKK thousand.

#### 6. Gæld til pengeinstitutter

##### *Bank debts*

Bankgæld som pr. 30. juni 2020 udgør 39.970 t.kr udløber inden 12 måneder. Selskabet har modtaget tilbud på langfristet realkreditlån til indfrielse af banklånet på 39.970 t.kr. Efter årsafslutning, er banklån refinansieret til et 20-årigt realkreditlån.

*The Company's bank debt, which is measured at DKK 39.970 thousand per 30 June 2020, will expire within 12 months. The company has received an offer for a long-term mortgage loan to repay the bank loan of DKK 39.970 thousand. After year-end, bankloans are refinanced to a 20-year mortgage-loan.*

#### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

##### *Mortgage and securities*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 142.136 t.kr. og gæld til pengeinstitutter, 39.970 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 445.500 t.kr. Ydermere er der givet byggegarantier for 138.741 tkr. Alle byggegarantier er frigivet i august 2020 i forbindelse med refinansiering af banklånet til realkreditlån.

*As security for mortgage debts, DKK 142.136 thousand, and bankloan, DKK 39.970 thousand, mortgage has been granted on investment properties representing a book value of DKK 445.500 thousand at 30 June 2020. Furthermore, construction guarantees have been given for DKK 138.741 thousand. All construction guarantees have been released in August 2020 in connection with the refinancing of the bank loan for mortgage loans.*

## Noter

### Notes

---

*DKK thousand.*

#### **8. Eventualposter** *Contingencies*

##### **Sambeskatning** *Joint taxation*

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ODK1 Ejendomme ApS, CVR-nr. 10407702 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

*ODK1 Ejendomme ApS, company reg. no 10407702 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.*

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.*