

AECR OSTERGADE 15 APS

C/O DIFKO ADMINISTRATION A/S, MERKURVEJ 1K 7., 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT
ANNUAL REPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019
1 JANUARY - 31 DECEMBER 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. august 2020**

*The Annual Report has been presented and adopted at
the Company's Annual General Meeting on 21 August
2020*

Uffe Hansen

The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.

CVR-NR. 37 95 80 42
CVR NO. 37 95 80 42

INDHOLDSFORTEGNELSE
CONTENTS

	Side Page
Selskabsoplysninger <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	3
Erklæringer <i>Statement and Report</i>	
Ledespåtegning..... <i>Statement by Board of Directors and Board of Executives</i>	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... <i>Independent Auditor's Report</i>	5-8
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management's Review</i>	9-10
Årsregnskab 1. januar - 31. december <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	11
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	12-13
Egenkapitalopgørelse..... <i>Equity</i>	14
Noter..... <i>Notes</i>	15-17
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	18-22

SELSKABSOPLYSNINGER
*COMPANY DETAILS***Selskabet**
Company

AECR Ostergade 15 ApS
c/o Difko Administration A/S
Merkurvej 1K 7.
7400 Herning

CVR-nr.: 37 95 80 42
CVR No.:
Stiftet: 24. august 2016
Established: 24 August 2016
Hjemsted: Herning
Registered Office:
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Financial Year: 1 January - 31 December

Bestyrelse
Board of Directors

Uffe Hansen, formand
chairman
Thomas Oebbeke
Morten Bay

Direktion
Board of Executives

Morten Bay

Revision
Auditor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

Pengeinstitut
Bank

Danske Bank
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø

**Oversættelses-
forbehold**
Translation Disclaimer

Den engelske del af dette dokument er en uofficiel oversættelse af den originale danske tekst, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske tekst og den engelske oversættelse, har den danske tekst forrang.
The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.

LEDELSESPÅTEGNING**STATEMENT BY BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF EXECUTIVES**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for AECR Ostergade 15 ApS.

Today the Board of Directors and Board of Executives have discussed and approved the Annual Report of AECR Ostergade 15 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The Annual Report is presented 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2019.

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

The Management's Review includes in our opinion a fair presentation of the matters dealt with in the Review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend the Annual Report be approved at the Annual General Meeting.

Herning, den 6. juli 2020

Herning, 6 July 2020

Direktion:

Board of Executives

Morten Bay

Bestyrelse:

Board of Directors

Uffe Hansen

Formand

Chairman

Thomas Oebbeke

Morten Bay

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Til kapitalejeren i AECR Ostergade 15 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AECR Ostergade 15 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

To the Shareholder of AECR Ostergade 15 ApS

Opinion

We have audited the Financial Statements of AECR Ostergade 15 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2019, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes and a summary of significant 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 assets, liabilities and financial position of the Company at 31 December 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2019 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for Opinion

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 requirements. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.

Management's Responsibilities for the Financial Statements

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 as Management determines is necessary to enable the preparation of Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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.

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 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 selskabets interne kontrol.

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.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about 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 applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can 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 taken 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 judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the 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.*

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

- 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.
- 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

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.

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover 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 Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

Moreover, it is our responsibility to consider whether 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 conclude that 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 Management's Review.

København, den 6. juli 2020
Copenhagen, 6 July 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70
CVR no.

Brian Olsen Halling
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-nr. mne32094
MNE no.

LEDELSESBERETNING MANAGEMENT'S REVIEW

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er:

- a) direkte at erhverve, eje, besidde, administrere, bestyre/forvalte og sælge fast ejendom.
- b) at erhverve, eje, besidde, administrere, bestyre/forvalte og sælge andele og medvirken i danske eller udenlandske virksomheder, hvis formål i henhold til deres vedtægter er følgende:
 - (i) at erhverve, eje, besidde, administrere, bestyre/forvalte og sælge fast ejendom (Ejendomsselskaber) og/eller
 - (ii) at erhverve, eje, besidde, administrere, bestyre/forvalte og sælge andele og medvirken i danske og udenlandske Ejendomsselskaber.

Selskabet kan gennemføre transaktioner og forhold, hvis direkte eller indirekte formål er opnåelse af formålet med selskabet. Endvidere kan selskabet inden for sine formålsbestemmelser, på supplerende grundlag foretage følgende:

- a.) sælge, eje, besidde og sælge alle former for aktiver, der er påkrævet for at administrere de ovenfor nævnte aktiver,
- b.) med henblik på cash management, kan selskabet investere i følgende likvide midler: bankdepoter, pengemarkedsinstrumenter, andele i investeringsfond værdipapirer.

Selskabet driver virksomhed som et ejendomsselskab, der overholder investeringsbegrænsningerne i henhold til tysk investeringslov.

Selskabets formål er således begrænset til disse forhold, som Institutional Investment Partners er berettiget til at udføre på vegne af AEW Europe City Retail Fund.

Principal activities

The purpose of the company is:

- a) to acquire, own, manage and sell real estate.*
- b) acquire, own, manage and sell shares and participation in Danish or foreign companies whose purpose according to their articles of association are as follows:*
 - i) acquire, own, hold, manage and sell real estate (Property companies) and/or*
 - ii) acquiring, owning, possessing, managing and selling shares and participation in Danish and foreign property companies.*

The company may conduct transactions and relationships whose direct or indirect purpose is to achieve the purpose of the Company. In addition the Company may in its sole discretion, make the following:

- a.) sell, own and sell all other assets required to manage the above-mentioned assets;*
- b.) for the purpose of cash management, the company can invest in the following liquid assets: bank deposits, money market instruments, shares in investment fund securities.*

The company operates as a real estate company that complies with investment restrictions under German investment law.

The purpose of the company is thus limited to those circumstances, which Institutional Investment Partners are entitled to perform on behalf of the AEW Europe City Retail Fund.

LEDELSESBERETNING MANAGEMENT'S REVIEW

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer over hele verden har besluttet at "lukke landene" vil have en stor indflydelse på verdensøkonomien. Ledelsen vurderer, at situationen kan påvirke virksomhedens drift og indtjening i 2020. Virksomheden er i forhandlinger med virksomhedens lejer, og disse forhandlinger er ikke afsluttet, før årsrapporten er forelagt. Det vurderes dog, at selskabets likviditet er tilstrækkelig til at afbøde enhver effekt, der måtte komme i 2020.

Significant events after the end of the financial year

No events have occurred after the end of the financial year of material importance for the company's financial position.

Future expectations

The consequences of Covid-19, where many governments around the world have decided to "Shutting down the countries" will have a major impact on the world economy. The management estimates that the situation can affect the company's operations and earnings in 2020. The company is in negotiating with the company's tenant, and these negotiations is not ended before The Annual Report is presented. However, it is considered that the company's liquidity is sufficient to mitigate any effect that could come in 2020.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER
INCOME STATEMENT 1 JANUARY - 31 DECEMBER

	Note	2019 kr. DKK	2018 kr. DKK
BRUTTOFORTJENESTE <i>GROSS PROFIT</i>		3.400.503	5.150.777
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... <i>Fair value adjustment of investment properties</i>		5.420.000	290.000
DRIFTSRESULTAT <i>OPERATING PROFIT</i>		8.820.503	5.440.777
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>		3.330	695
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	1	-3.737.923	-3.333.995
RESULTAT FØR SKAT <i>PROFIT BEFORE TAX</i>		5.085.910	2.107.477
Skat af årets resultat..... <i>Tax on profit/loss for the year</i>	2	-1.359.675	-1.817.250
ÅRETS RESULTAT <i>PROFIT FOR THE YEAR</i>		3.726.235	290.227
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING <i>PROPOSED DISTRIBUTION OF DIVIDEND</i>			
Overført resultat..... <i>Retained earnings</i>		3.726.235	290.227
I ALT <i>TOTAL</i>		3.726.235	290.227

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

AKTIVER <i>ASSETS</i>	Note	2019 kr. <i>DKK</i>	2018 kr. <i>DKK</i>
Investeringsejendomme..... <i>Investment properties</i>		168.780.000	163.360.000
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible fixed assets</i>	3	168.780.000	163.360.000
ANLÆGSAKTIVER <i>FIXED ASSETS</i>		168.780.000	163.360.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag..... <i>Joint tax contribution receivable</i>		0	90.034
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		0	90.034
Likvide beholdninger..... <i>Cash and cash equivalents</i>		3.948.648	4.417.481
OMSÆTNINGSAKTIVER <i>CURRENT ASSETS</i>		3.948.648	4.507.515
AKTIVER <i>ASSETS</i>		172.728.648	167.867.515

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

PASSIVER <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>	Note	2019 kr. DKK	2018 kr. DKK
Selskabskapital..... <i>Share capital</i>		51.000	51.000
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		37.388.431	33.662.196
EGENKAPITAL..... <i>EQUITY</i>		37.439.431	33.713.196
Hensættelse til udskudt skat..... <i>Provision for deferred tax</i>		2.784.443	1.424.768
HENSATTE FORPLIGTELSER..... <i>PROVISION FOR LIABILITIES</i>		2.784.443	1.424.768
Gæld til realkreditinstitutter..... <i>Mortgage debt</i>		79.945.050	79.554.500
Gæld til tilknyttede virksomheder..... <i>Payables to group enterprises</i>		48.487.633	48.487.633
Langfristede gældsforpligtelser..... <i>Long-term liabilities</i>	4	128.432.683	128.042.133
Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Trade payables</i>		95.000	95.000
Gæld, tilknyttede virksomheder..... <i>Payables to group enterprises</i>		339.124	0
Selskabsskat..... <i>Corporation tax</i>		0	429.158
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		3.637.967	4.163.260
Kortfristede gældsforpligtelser..... <i>Current liabilities</i>		4.072.091	4.687.418
GÆLDSFORPLIGTELSER..... <i>LIABILITIES</i>		132.504.774	132.729.551
PASSIVER..... <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>		172.728.648	167.867.515
Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	6		
Medarbejderforhold <i>Staff costs</i>	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE
EQUITY

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained profit</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2019..... <i>Equity at 1 January 2019</i>	51.000	33.662.196	33.713.196
Forslag til resultatdisponering..... <i>Proposed distribution of profit</i>		3.726.235	3.726.235
Egenkapital 31. december 2019..... <i>Equity at 31 December 2019</i>	51.000	37.388.431	37.439.431

NOTER
NOTES

	2019 kr. DKK	2018 kr. DKK	Note
Andre finansielle omkostninger			1
<i>Other financial expenses</i>			
Tilknyttede virksomheder	1.843.540	1.843.540	
<i>Group enterprises</i>			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.894.383	1.490.455	
<i>Other interest expenses</i>			
	3.737.923	3.333.995	
Skat af årets resultat			2
<i>Tax on profit/loss for the year</i>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-90.034	
<i>Calculated tax on taxable income of the year</i>			
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	429.158	
<i>Adjustment of tax in previous years</i>			
Regulering af udskudt skat.....	1.359.675	1.478.126	
<i>Adjustment of deferred tax</i>			
	1.359.675	1.817.250	
Materielle anlægsaktiver			3
<i>Tangible fixed assets</i>			
		Investeringseje domme <i>Investment properties</i>	
Kostpris 1. januar 2019.....		163.070.000	
<i>Cost at 1 January 2019</i>			
Kostpris 31. december 2019.....		163.070.000	
<i>Cost at 31 December 2019</i>			
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		290.000	
<i>Value adjustment of fair value at 1 January 2019</i>			
Årets værdireguleringer.....		5.420.000	
<i>Value adjustments of the year</i>			
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		5.710.000	
<i>Value adjustment of fair value at 31 December 2019</i>			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		168.780.000	
<i>Carrying amount at 31 December 2019</i>			
Materielle anlægsaktiver (fortsat)			3
<i>Tangible fixed assets (continued)</i>			

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Tangible fixed assets (continued)

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand, som baserer sin værdiansættelse på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 6.174 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 8.662 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 136 tkr. samt en udlejningsprocent på 97 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,30 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,30 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende retailejendomme i København City.

The fair value of the investment property is assessed by using an external valuation performed by a valuation expert who bases the valuation on a return-based valuation model according to which the value is stated on the basis of the operating profit generated by the investment properties and an individually determined requirement for return on the investment.

The average operating profit for the coming 5 years is assessed to amount to DKK ('000) 6,174 which is based on an annual average rent per sqm of DKK ('000) 8,662, annual operating expenses including maintenance of DKK ('000) 136 and a letting out rate of 97 %.

A return of 3,30 % is used in the calculation which is determined with due regard to the existing conditions in the property market at the balance sheet date, the type of property, the location of the properties, etc. Thus, the requirement for return of 3,30 % corresponds to the general requirement for return applying to similar retail properties in Copenhagen City.

Langfristede gældsforpligtelser

4

Long-term liabilities

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo Current portion at the beginning of the year
	31/12 2019 total liabilities	Repayment next year	Debt outstanding after 5 years	31/12 2018 total liabilities	
Gæld til realkreditinstitutter... <i>Mortgage debt</i>	79.945.050	0	0	79.554.500	0
Gæld til tilknyttede virksomheder..... <i>Payables to group enterprises</i>	48.487.633	0	48.487.633	48.487.633	0
	28.432.683	0	48.487.633	28.042.133	0

NOTER
NOTES**Note****Eventualposter mv.**
Contingencies etc.

5

Eventualforpligtelser
*Contingent liabilities***Hæftelse i sambeskatningen***Joint liabilities*

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for AECR KOBMARGERGADE 11 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

The company is jointly and severally liable together with the parent company and the other group companies in the jointly taxed group for tax on the group's jointly taxed income and for certain possible withholding taxes such as dividend tax and royalty tax, and for the joint registration of VAT.

Tax payable of the group's jointly taxed income is stated in the annual report of AECR KOBMARGERGADE 11 ApS which serves as management company for the joint taxation.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Charges and securities

Til sikkerhed for anden langfristet gæld, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 168.780 tkr.

På investeringsejendomme er der endvidere tinglyst et afgiftspantebrev med en nominal værdi på 60.184 tkr., et afgiftspantebrev med en nominal værdi på 562 tkr., et ejerpantebrev med en nominal værdi på 59.523 tkr., hvori långiver, Sächsische Ärzteversorgung, Einrichtung der Sächsischen Landesärztekammer, har underpant, et skadesløsbrev med en nominal værdi på 20.000 tkr., hvori långiver, Sächsische Ärzteversorgung, Einrichtung der Sächsischen Landesärztekammer, har pant samt et ejerpantebrev med en nominal værdi på 120 tkr., hvori E/F Østergade 15 & 17-19 har underpant for 75 tkr.

Investment property, for which the carrying amount at 31 December 2019 was DKK ('000) 168,780, has been provided as security for other long-term debt.

Furthermore, investment property has been provided as security for a charge mortgage with a nominal value of DKK ('000) 60,184, a charge mortgage with a nominal value of DKK ('000) 562, an owner's mortgage with a nominal value of DKK ('000) 59,523, which is pledged to loan provider, Sächsische Ärzteversorgung, Einrichtung der Sächsischen Landesärztekammer, a letter of indemnity with a nominal value of DKK ('000) 20,000, which is pledged to loan provider, Sächsische Ärzteversorgung, Einrichtung der Sächsischen Landesärztekammer and an owner's mortgage with a nominal value of DKK ('000) 120, which is pledged to E/F Købmagergade 13 for DKK ('000) 75.

Medarbejderforhold

7

Staff costs

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

Average number of employees

0 (2018: 0)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Årsrapporten for AECR Ostergade 15 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

The Annual Report of AECR Ostergade 15 ApS for 2019 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B and certain provisions applying to reporting class C.

The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles used last year.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under a-contoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

INCOME STATEMENT**Net revenue**

Rental income and expenses have been accrued to cover the period up to the end of the financial year. Payments charged to cover heating are not included in rental income.

Other operating income

Other operating income includes items of a secondary nature in relation to the enterprises' principal activities, including profit from sale of intangible and tangible fixed assets.

Other external expenses

Other external expenses include cost of sales, advertising, administration, buildings, bad debts, operational lease expenses, etc.

Value adjustment of investments properties

The value adjustment of investments properties is recognised in the income statement. Improvements are added to the carrying amount of the investment assets and the basis for the value adjustments of the year is the fair value at beginning of the year with addition of improvements.

Financial income and expenses

Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses of finance leases, realised and unrealised gains and losses arising from investments in financial assets, debt and transactions in foreign currencies, amortisation of financial assets and liabilities as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme etc. Financial income and expenses are recognised in the income statement by the amounts that relate to the financial year.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
*ACCOUNTING POLICIES***Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand, som baserer sin værdiansættelse på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tax

The tax for the year, which consists of the current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the income statement by the portion that may be attributed to the profit for the year, and is recognised directly in the equity by the portion that may be attributed to entries directly to the equity.

BALANCE SHEET**Tangible fixed assets**

Investment properties are initially recognised at cost, which comprise the purchase price and possible direct costs attached to the properties. Subsequently, the investment properties are recognised at fair value corresponding to the market value of the properties. Changes in the fair market value are recognised in the Income Statement

Properties under construction are recognised at cost.

The fair value of the investment property is assessed by using an external valuation performed by a valuation expert who bases the valuation on a return-based valuation model according to which the value is stated on the basis of the operating profit generated by the investment properties and an individually determined requirement for return on the investment.

Subsequent costs are added to the purchase price of investment properties, when it is likely that the payment will lead to future economic benefits to the company. Other costs for repairs and maintenance are recognised in the Income Statement upon payment.

Profit or loss from sale of tangible fixed assets is stated as the difference between sales price less cost of sales and the carrying amount at the time of sale. Profit or loss is recognised in the Income Statement.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Impairment of fixed assets

The carrying amount of tangible assets are valued on an annual basis for indications of impairment other than that reflected by amortisation and depreciation.

In the event of impairment indications, an impairment test is made for each asset or group of assets, respectively. If the net realisable value is lower than the carrying amount, the assets are written down to the lower value.

The recoverable amount is calculated at the higher of net selling price and capital value. The capital value is determined as the fair value of the expected net cash flows from the use of the asset or group of assets and the expected net cash flows from sale of the asset or group of assets after the end of its useful life.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
*ACCOUNTING POLICIES***Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Tax payable and deferred tax

Current tax liabilities and receivable current tax are recognised in the balance sheet as the calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and taxes paid on account.

The Company is subject to joint taxation with Danish group companies. The current corporation tax is distributed among the joint taxable companies in proportion to their taxable income and with full allocation and refund related to tax losses. The joint taxable companies are included in the on account tax scheme. Joint taxation contributions receivable and payable are recognised in the Balance Sheet under current assets and liabilities, respectively.

Deferred tax is measured on the temporary differences between the carrying amount and the tax value of assets and liabilities.

Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carry-forwards, are measured at the expected realisable value of the asset, either by set-off against tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that under the legislation in force on the balance sheet date would be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in the deferred tax resulting from changes in tax rates, are recognised in the income statement, except from items recognised directly in equity.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the time of borrowing by the amount of proceeds received less borrowing costs. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost equal to the capitalised value when using the effective interest, the difference between the proceeds and the nominal value being recognised in the income statement over the term of loan.

Amortised cost of current liabilities usually corresponds to nominal value.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Foreign currency translation

Transactions in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date. Exchange differences arising between the rate on the transaction date and the rate on the payment date are recognised in the income statement as a financial income or expense.

If the foreign exchange position is considered to hedge future cash flows, the unrealised exchange adjustments are recognised directly in the equity.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that are not settled on the balance sheet date are translated at the exchange rate on the balance sheet date. The difference between the exchange rate on the balance sheet date and the exchange rate at the time of occurrence of the receivables or payables is recognised in the income statement as financial income or expenses.

Fixed assets acquired in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date.