

# **EPGF F16 ApS**

**c/o Citco ApS, Holbergsgade 14, 2. tv., 1057 København K**

**CVR-nr. 38 02 57 24**

***Company reg. no. 38 02 57 24***

## **Årsrapport** ***Annual report***

**1. januar - 31. december 2019**  
***1 January - 31 December 2019***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2020.  
*The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 27 March 2020.*



**Ole Meier Sørensen**  
Dirigent  
*Chairman of the meeting*

## Indholdsfortegnelse

### Contents

---

	<b>Side</b> <b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<i>Reports</i>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company data</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Management's review</i>	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
<i>Annual accounts 1 January - 31 December 2019</i>	
Anvendt regnskabspraksis	9
<i>Accounting policies used</i>	
Resultatopgørelse	15
<i>Profit and loss account</i>	
Balance	16
<i>Balance sheet</i>	
Egenkapitalopgørelse	19
<i>Statement of changes in equity</i>	
Noter	20
<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, British English terminology has been used.
- Please note that decimal points remain unchanged from the Danish version of the document. This means that for instance DKK 146.940 is the same as the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % is the same as the English 23.5 %.

## Ledelsespåtegning *Management's report*

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for EPGF F16 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 27. marts 2020  
*København K, 27 March 2020*

### **Direktion**

*Executive board*

  
Ole Meier Sørensen

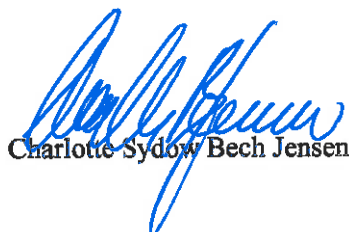
The executive board has today presented the annual report of EPGF F16 ApS for the financial year 1 January to 31 December 2019.

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 31 December 2019 and of the company's results of its activities in the financial year 1 January to 31 December 2019.

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 adopted at the Annual General Meeting.

  
Charlotte Sydow Bech Jensen

**Til kapitalejerne i EPGF F16 ApS**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for EPGF F16 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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. 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.

**To the shareholders of EPGF F16 ApS**

**Opinion**

We have audited the annual accounts of EPGF F16 ApS for the financial year 1 January to 31 December 2019, 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 31 December 2019 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January to 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 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.

**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.

**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.

**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.

**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.

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

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 tilside sættelse 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.
- 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.

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.
- 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.

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

---

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Conclude on the appropriateness of the management's preparation of the annual accounts being based on the going concern principle and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may raise significant doubt about the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the company to cease to continue as a going concern.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the annual accounts, including the disclosures in the notes, and whether the annual accounts reflect the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in the internal control that we identify during our audit.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

The management is responsible for the management's review.

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

---

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.

København Ø, den 27. marts 2020  
*Copenhagen Ø, 27 March 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

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.



## Selskabsoplysninger

### Company data

---

**Selskabet**  
*The company*

EPGF F16 ApS  
c/o Citco ApS  
Holbergsgade 14, 2. tv.  
1057 København K

CVR-nr.: 38 02 57 24

*Company reg. no.*

Hjemsted: København

*Domicile: Copenhagen*

Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019

*Financial year: 1 January 2019 - 31 December 2019*

**Direktion**  
*Executive board*

Ole Meier Sørensen  
Charlotte Sydow Bech Jensen

**Revision**  
*Auditors*

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfærgevej 28  
2100 København Ø

**Modervirksomhed**  
*Parent company*

Pemberton Sarl.  
6B, rue Gabriel Lippmann, Parc d'Activité Syrdall 2, L-5365  
Münzbach, Luxembourg.

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten 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.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttfortjeneste udgør 10.196 t.kr. mod 8.596 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 8.655 t.kr. mod 8.206 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter årsskiftet er virussen COVID-19 blevet erklæret for en pandemi af WHO, der påvirker store dele af verden og vores samfund, herunder ejendomsbranchen.

I lyset af dette er der risiko for, at selskabet kan blive påvirket af COVID-19 gennem reducerede lejeindtægter.

På nuværende tidspunkt er det imidlertid umuligt at kvantificere påvirkningen heraf, da ingen ved, hvordan dette vil påvirke samfundet, herunder selskabets lejere på længere sigt.

**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 recognised 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.

**Development in activities and financial matters**

The gross profit for the year is t.DKK 10.196 against t.DKK 8.596 last year. The results from ordinary activities after tax are t.DKK 8.655 against t.DKK 8.206 last year. The management consider the results satisfactory.

**Events subsequent to the financial year**

After the end of the year, the COVID-19 virus has been declared a pandemic by WHO affecting large parts of the world and our communities, including the real estate industry.

In light of this, there is a risk that the company may be affected by COVID-19 through reduced rental income.

At present, however, it is impossible to quantify its impact, as no one knows how this will affect society, including the company's tenants in the longer term.

## Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies used*

---

Årsrapporten for EPGF F16 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.

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

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

The annual report for EPGF F16 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.

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

### **Recognition and measurement in general**

Income is recognised in the profit and loss account concurrently with its realisation, including the recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Likewise, all costs, these including depreciation, amortisation, writedown, provisions, and reversals which are due to changes in estimated amounts previously recognised in the profit and loss account are recognised in the profit and loss account.

Assets are recognised in the balance sheet when the company is liable to achieve future, financial benefits and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when the company is liable to lose future, financial benefits and the value of the liability can be measured reliably.

At the first recognition, assets and liabilities are measured at cost. Later, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies used*

---

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **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 finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Certain fixed asset investments and liabilities are measured at amortised cost, by which method a fixed, effective interest is recognised during the useful life of the asset or the liability. Amortised cost is recognised as the original cost with deduction of any payments and additions/deductions of the accrued amortisation of the difference between cost and nominal amount. In this way capital losses and capital profits are spread over the useful life.

At recognition and measurement, such predictable losses and risks are taken into consideration, which may appear before the annual report is presented, and which concerns matters existing on the balance sheet date.

### **Translation of foreign currency**

Transactions in foreign currency are translated by using the spot exchange rate. Differences in the rate of exchange arising between the spot rate and the payment rate are recognised in the profit and loss account as an item under net financials.

Debtors, creditors, and other monetary items in foreign currency are translated at the closing rate. The difference between the closing rate and the spot rate is recognised in the profit and loss account under financial income and expenses.

Fixed assets and other non-monetary assets acquired in foreign currency and which are not considered to be investment assets purchased in foreign currencies are measured at the spot exchange rates.

## Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

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

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

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**  
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og 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.

## The profit and loss account

### **Gross profit**

The gross profit contains: 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.

Revenue from rent income is recognised in the income statement in the relevants period of the lease.

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 .

Other external expenses comprise expenses for administration etc.

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

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

### **Net financials**

Net financials comprise interest, amortisation of financial assets and liabilities, additions and reimbursements under the Danish tax prepayment scheme, etc. Financial income and expenses are recognised in the profit and loss account in the relevant accounting period.

### **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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## The balance sheet

### Investment properties

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

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

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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

**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.

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 nettorealisation sværdi.

**Available funds**

Available funds comprise cash at bank.

**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 receivables and tax liabilities are recognised in the balance sheet in 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 receivables 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.

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 carry over, are recognised at the value at which they are expected to be realisable, either by settlement against tax of future earnings or by set off in deferred tax liabilities within the same legal tax unit.

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies used*

---

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 lånop-tagelse 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 recognised at amortised cost, corresponding to the capitalised value by use of the effective interest. The difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the profit and loss account during the term of the loan.

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. januar - 31. december**  
**Profit and loss account 1 January - 31 December**

*in thousands DKK*

<u>Note</u>	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit</i>	<b>10.196</b>	<b>8.596</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment property</i>	8.000	9.000
<b>Driftsresultat</b> <i>Operating profit</i>	<b>18.196</b>	<b>17.596</b>
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	19	0
1 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	-7.119	-7.075
<b>Resultat før skat</b> <i>Results before tax</i>	<b>11.096</b>	<b>10.521</b>
2 Skat af årets resultat <i>Tax on ordinary results</i>	-2.441	-2.315
<b>Årets resultat</b> <i>Results for the year</i>	<b>8.655</b>	<b>8.206</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b> <i>Proposed distribution of the results:</i>		
Overføres til overført resultat <i>Allocated to results brought forward</i>	8.655	8.206
<b>Disponeret i alt</b> <i>Distribution in total</i>	<b>8.655</b>	<b>8.206</b>

**Balance 31. december**  
**Balance sheet 31 December**

*in thousands DKK*

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	2019	2018
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		
3 Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	307.000	299.000
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Tangible fixed assets in total</i>	307.000	299.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Fixed assets in total</i>	<b>307.000</b>	<b>299.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade debtors</i>	29	29
Andre tilgodehavender <i>Other debtors</i>	0	56
Periodeafgrænsningsposter <i>Accrued income and deferred expenses</i>	191	181
Tilgodehavender i alt <i>Debtors in total</i>	220	266
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	30.412	20.973
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Current assets in total</i>	<b>30.632</b>	<b>21.239</b>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Assets in total</i>	<b>337.632</b>	<b>320.239</b>

**Balance 31. december**  
**Balance sheet 31 December**

---

*in thousands DKK*

<u>Note</u>	<u>2019</u> t.kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Passiver</b> <b>Equity and liabilities</b>		
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>		
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	51	51
Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	69.949	69.949
Overført resultat <i>Results brought forward</i>	<u>24.039</u>	<u>15.384</u>
<b>Egenkapital i alt</b> <b>Equity in total</b>	<b><u>94.039</u></b>	<b><u>85.384</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b> <b>Provisions</b>		
Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	<u>6.780</u>	<u>4.340</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <b>Provisions in total</b>	<b><u>6.780</u></b>	<b><u>4.340</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b> <b>Liabilities</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	109.413	109.496
5 Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Debt to group enterprises</i>	<u>105.000</u>	<u>105.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Long-term liabilities in total</i>	<b><u>214.413</u></b>	<b><u>214.496</u></b>

**Balance 31. december**  
*Balance sheet 31 December*

---

*in thousands DKK*

<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>	2019	2018
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Kortfristet del af langfristet gæld <i>Short-term part of long-term liabilities</i>	101	0
Deposita og forudbetalt leje <i>Deposits and prepaid rent</i>	792	792
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade creditors</i>	147	301
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Debt to group enterprises</i>	20.415	14.115
Anden gæld <i>Other debts</i>	945	811
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> <i>Short-term liabilities in total</i>	<b>22.400</b>	<b>16.019</b>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Liabilities in total</i>	 <b>236.813</b>	 <b>230.515</b>
 <b>Passiver i alt</b> <i>Equity and liabilities in total</i>	 <b>337.632</b>	 <b>320.239</b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
*Mortgage and securities*

**Egenkapitalopgørelse**  
**Statement of changes in equity**

---

*DKK in thousands.*

	<b>Virksomhedskapital</b> <i>Contributed capital</i> t.kr.	<b>Overkurs ved emis- sion</b> <i>Share premium account</i> t.kr.	<b>Overført resultat</b> <i>Results brought forward</i> t.kr.	<b>I alt</b> <i>In total</i> t.kr.
Egenkapital 1. januar 2018 <i>Equity 1 January 2018</i>	51	69.949	7.178	77.178
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit for the year brought forward</i>	0	0	8.206	8.206
Egenkapital 1. januar 2019 <i>Equity 1 January 2019</i>	51	69.949	15.384	85.384
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit for the year brought forward</i>	0	0	8.655	8.655
Egenkapital 31. December 2019 <i>Equity at 31 December 2019</i>	<b>51</b>	<b>69.949</b>	<b>24.039</b>	<b>94.039</b>

**Noter**  
*Notes*

---

*in thousands DKK*

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>1. Finansielle omkostninger</b> <i>Financial expenses</i>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder <i>Financial costs, group enterprises</i>	6.300	6.300
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	819	775
	<u>7.119</u>	<u>7.075</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b> <i>Tax on ordinary results</i>		
Årets regulering af udskudt skat <i>Deferred tax adjustment during the period</i>	2.441	2.315
	<u>2.441</u>	<u>2.315</u>

## Noter Notes

---

in thousands DKK

	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.
<b>3. Investeringsejendomme</b> <i>Investment properties</i>		
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	<u>282.249</u>	<u>282.249</u>
<b>Kostpris 31. december</b> <i>Cost at 31 December</i>	<u>282.249</u>	<u>282.249</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar <i>Fair value adjustment 1 January</i>	16.751	7.751
Årets regulering til dagsværdi <i>Fair value adjustment during the year</i>	<u>8.000</u>	<u>9.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b> <i>Fair value adjustment at 31 December</i>	<u>24.751</u>	<u>16.751</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Book value at 31 December</i>	<u>307.000</u>	<u>299.000</u>

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

*The management's estimate of the value of the investment properties is determined by market-conforming standards and is based on an assessment of the current returns, maintenance conditions, and of the required investment property returns.*

Investeringsejendommen er beliggende i København og anvendes til kontor (44%) og detail (56%).  
*The investment property is located in Copenhagen and is used for office (44%) and retail (56%).*

## Noter Notes

---

in thousands DKK

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 lejeres 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. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 3,38 %. Andre centrale forudsætninger omfatter udlejning af lejemål på uændrede vilkår i en 10 års periode, hvorefter der forventes regulering til markedsleje.

*An individually determined exit yield of 3,38 % has been applied in the market value assessment at 31 December 2019. Other key assumptions include leasing of leases on unchanged terms for a 10-year period, after which regulation for market rent is expended.*

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

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

Afkast%	Dagsværdi	Regnskabsmæssig	Ændring i dagsværdi
Rate of return	mio.kr.	værdi	mio.kr.
	Fair value	Book value	Change in fair value
3,88 %	281	307	-26
2,88 %	378	307	71



## Noter Notes

in thousands DKK

	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b> <i>Mortgage debt</i>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt <i>Mortgage debt in total</i>	109.514	109.496
Heraf forfalder inden for 1 år <i>Amount due within 1 year</i>	-101	0
	<u>109.413</u>	<u>109.496</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år <i>Liabilities due after 5 years</i>	 <u>94.721</u>	 <u>100.048</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>	125.415	119.115
Heraf forfalder inden for 1 år <i>Amount due within 1 year</i>	-20.415	-14.115
	<u>105.000</u>	<u>105.000</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år <i>Liabilities due after 5 years</i>	 <u>0</u>	 <u>0</u>
 <b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Mortgage and securities</i>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 109.514 t.kr., er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 307.000 t.kr. <i>As security for mortgage debts, t.DKK 109.514, mortgage has been pledged on investment properties with a book value of t.DKK 307.000 at 31 December 2019.</i>		