



Tlf.: +45 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR no. 20 22 26 70

**KVBW PROPCO DK NØRRE SØGADE APS**

**C/O LUNDGRENS ADVOKATPARTNERSELSKAB, TUBORG BOULEVARD 12, 2900 HELLERUP**

**ÅRSRAPPORT**  
*ANNUAL REPORT*

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

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. juli 2020**

*The Annual Report has been presented and adopted at  
the Company's Annual General Meeting on 6 July 2020*

---

**Mario Louis Fernandez**

*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. 38 21 94 48**  
**CVR NO. 38 21 94 48**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**  
**CONTENTS**

	<b>Side</b> <b>Page</b>
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger ..... <i>Company Details</i>	3
<b>Erklæringer</b> <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Statement by Board of Executives</i>	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... <i>Independent Auditor's Report</i>	5-8
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management's Review</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management's Review</i>	9-10
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> <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
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	16-18

**SELSKABSOPLYSNINGER**  
*COMPANY DETAILS***Selskabet**  
*Company*

KVBW PropCo DK Nørre Søgade ApS  
c/o Lundgrens Advokatpartnerselskab  
Tuborg Boulevard 12  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 38 21 94 48  
CVR No.:  
Stiftet: 29. november 2016  
Established: 29 November 2016  
Hjemsted: København  
Registered Office:  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Financial Year: 1 January - 31 December

**Direktion**  
*Board of Executives*

Jörg Heinz Homann  
Mario Louis Fernandez  
Nicolai Arild Thorninger

**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 EXECUTIVES*

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for KVBW PropCo DK Nørre Søgade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Direktion:  
*Board of Executives*

---

Jörg Heinz Homann

---

Mario Louis Fernandez

---

Nicolai Arild Thorninger

*Today the Board of Executives have discussed and approved the Annual Report of KVBW PropCo DK Nørre Søgade ApS for the financial year 1 January - 31 December 2019.*

*The Annual Report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

*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.*

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

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

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
*INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT*

*Til kapitalejeren i KVBW PropCo DK Nørre Søgade ApS*

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for KVBW PropCo DK Nørre Søgade 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 KVBW PropCo DK Nørre Søgade ApS*

**Opinion**

*We have audited the Financial Statements of KVBW PropCo DK Nørre Søgade 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 KVBW Immobilienspezialfonds.

### 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 KVBW Immobilienspezialfonds.

## 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**

Årsrapporten er baseret på den aktuelle situation på tidspunktet for dens forberedelse. Dette er præget af den verdensomspændende COVID 19-pandemi, hvis konsekvenser for den globale økonomi som helhed, individuelle regioner og også individuelle typer brug og placeringer endnu ikke kan forudsiges med tilstrækkelig klarhed. Følgelig er det endnu ikke muligt at foretage en pålidelig prognose for de fremtidige nettoaktiver, økonomiske forhold og resultat af selskabets drift. Under alle omstændigheder er det allerede tydeligt, at de generelle forhold er kendetegnet ved væsentligt større usikkerhed, og at risiciene for selskabets nettoaktiver, økonomiske stilling og driftsresultater er steget. Under alle omstændigheder har virksomhederne i øjeblikket tilstrækkelig likviditet, kapitalforpligtelser eller indkomst, så forretningskontinuiteten ikke er i tvivl.

### ***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 annual report is based on the current situation at the time of its preparation. This is marked by the worldwide COVID 19 pandemic, the consequences of which for the global economy as a whole, individual regions and also individual types of use and locations cannot yet be predicted with sufficient clarity. Accordingly, it is not yet possible to make a reliable forecast of the future net assets, financial position and results of operations of the Company. In any case, it is already apparent that the general conditions are characterized by significantly greater uncertainty and that the risks to the Company's net assets, financial position and results of operations have increased. In any case, the companies currently have sufficient liquidity, capital commitments or income, so that the business continuity is not in question.*

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

	Note	2019 kr. DKK	2018 kr. DKK
<b>BRUTTOTAB.....</b> <i>GROSS LOSS</i>		<b>-218.623</b>	<b>-152.612</b>
Af- og nedskrivninger..... <i>Depreciation, amortisation and impairment losses</i>		-27.163	0
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b> <i>OPERATING LOSS</i>		<b>-245.786</b>	<b>-152.612</b>
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	1	-624	-477
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b> <i>LOSS BEFORE TAX</i>		<b>-246.410</b>	<b>-153.089</b>
Skat af årets resultat..... <i>Tax on profit/loss for the year</i>	2	54.210	33.680
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b> <i>LOSS FOR THE YEAR</i>		<b>-192.200</b>	<b>-119.409</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> <i>PROPOSED DISTRIBUTION OF DIVIDEND</i>			
Overført resultat..... <i>Retained earnings</i>		-192.200	-119.409
<b>I ALT.....</b> <i>TOTAL</i>		<b>-192.200</b>	<b>-119.409</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**  
**BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER**

<b>AKTIVER</b> <i>ASSETS</i>	<b>Note</b>	<b>2019</b> kr. <i>DKK</i>	<b>2018</b> kr. <i>DKK</i>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....		0	35.854
<i>Receivables from group enterprises</i>			
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		54.210	33.680
<i>Joint tax contribution receivable</i>			
Periodeafgrænsningsposter.....		69.534	0
<i>Prepayments and accrued income</i>			
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>123.744</b>	<b>69.534</b>
<i>Receivables</i>			
<b>Likvide beholdninger .....</b>		<b>136.554</b>	<b>97.431</b>
<i>Cash and cash equivalents</i>			
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>260.298</b>	<b>166.965</b>
<i>CURRENT ASSETS</i>			
<b>AKTIVER.....</b>		<b>260.298</b>	<b>166.965</b>
<i>ASSETS</i>			

**BALANCE 31. DECEMBER**  
**BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER**

<b>PASSIVER</b> <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>	<b>Note</b>	<b>2019</b> kr. DKK	<b>2018</b> kr. DKK
Selskabskapital..... <i>Share capital</i>		50.000	50.000
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		61.274	3.474
<b>EGENKAPITAL.....</b> <i>EQUITY</i>		<b>111.274</b>	<b>53.474</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Trade payables</i>		1.341	1.341
Gæld, tilknyttede virksomheder..... <i>Payables to group enterprises</i>		62.150	62.150
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		85.533	50.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Current liabilities</i>		<b>149.024</b>	<b>113.491</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSESR.....</b> <i>LIABILITIES</i>		<b>149.024</b>	<b>113.491</b>
<b>PASSIVER.....</b> <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>		<b>260.298</b>	<b>166.965</b>
<b>Eventualposter mv.</b> <i>Contingencies etc.</i>	3		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Charges and securities</i>	4		
<b>Medarbejderforhold</b> <i>Staff costs</i>	5		

**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>	50.000	3.474	53.474
Andre reguleringer..... <i>Value adjustments of equity</i>		250.000	250.000
Forslag til resultatdisponering..... <i>Proposed distribution of profit</i>		-192.200	-192.200
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b> <i>Equity at 31 December 2019</i>	<b>50.000</b>	<b>61.274</b>	<b>111.274</b>

**NOTER**  
*NOTES*

	2019	2018	Note
	kr.	kr.	
	DKK	DKK	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
<i>Other financial expenses</i>			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	624	477	
<i>Other interest expenses</i>			
	<b>624</b>	<b>477</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
<i>Tax on profit/loss for the year</i>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-54.210	-33.680	
<i>Calculated tax on taxable income of the year</i>			
	<b>-54.210</b>	<b>-33.680</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>3</b>
<i>Contingencies etc.</i>			
<b>Eventualforpligtelser</b>			
<i>Contingent liabilities</i>			
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>			
<i>Joint liabilities</i>			
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KVBW PropCo DK ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.			
<i>The company is jointly and severally liable together with the parent company and the other group companies in the joint taxable group for tax on the group's joint taxable income and for certain possible withholding taxes, such as dividend tax, etc.</i>			
<i>Tax payable on the Group's joint taxable income is stated in the annual report of KVBW PropCo DK ApS, which serves as management company for the joint taxation</i>			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>4</b>
<i>Charges and securities</i>			
Ingen.			
<i>None.</i>			
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>5</b>
<i>Staff costs</i>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			
<i>Average number of employees</i>			
1 (2018: 1)			

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES*

Årsrapporten for KVBW PropCo DK Nørre Søgade 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.

**RESULTATOPGØRELSEN****Andre eksterne omkostninger**

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

**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 acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**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.

*The Annual Report of KVBW PropCo DK Nørre Søgade 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.*

**INCOME STATEMENT****Other external expenses**

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

**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.*

**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.*



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES***BALANCEN****Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**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.

**BALANCE SHEET****Receivables**

*Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by impairment losses to meet expected losses.*

**Accruals, assets**

*Accruals recognised as assets include costs incurred relating to the subsequent financial year.*

**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.*

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES***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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

**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.

**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.*

**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.*