

Strøget G ApS

c/o Capital Investment A/S
Sankt Annæ Plads 13, 2. th., 1250 København K

CVR-nr./CVR no. 39 12 46 88

Årsrapport 2017/18

(fra selskabets stiftelse 29. november 2017 - 31. december 2018)

Annual report 2017/18

(As of the establishment of the Company 29 November 2017 - 31 December 2018)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2019

Approved at the Company's annual general meeting on 27 February 2019

Dirigent:

Chairman:

.....
Henrik Knudsen

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.





Indhold

Contents

Ledespåtegning Statement by the Board of Directors and the Executive Board	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	3
Ledelsesberetning Management's review	7
Årsregnskab 29. november 2017 - 31. december 2018 Financial statements for the period 29 November 2017 - 31 December 2018	9
Resultatopgørelse Income statement	9
Balance Balance sheet	10
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	12
Noter Notes to the financial statements	13

Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Strøget G ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 29. november 2017 - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 29. november 2017 - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. februar 2019

Copenhagen, 27 February 2019

Direktion:/Executive Board:

.....
Paul Mundell
direktør

.....
Peter James Todd
direktør

.....
Mikkel Skat Skov
direktør

.....
Christian Ulrich Brandt
Birger-Christensen
direktør

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of Strøget G ApS for the financial year as of the establishment of the Company 29 November 2017 - 31 December 2018.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2018 and of the results of the Company's operations for the financial year as of the establishment of the Company 29 November 2017 - 31 December 2018.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i Strøget G ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Strøget G ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 29. november 2017 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 29. november 2017 - 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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

To the shareholders of Strøget G ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Strøget G ApS for the financial year as of the establishment of the Company 29 November 2017 - 31 December 2018, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including 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 financial position of the Company at 31 December 2018 and of the results of the Company's operations for the financial year as of the establishment of the company 29 November 2017 - 31 December 2018 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 believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

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 rules and requirements.

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:

- u 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.

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 as to 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 the financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- u 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- u 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.
- u 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.
- u 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 konklusion 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.
- u 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.
- u 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.
- u Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- u 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.
- u Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note 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 den øverste ledelse om bl.a. 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.

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 the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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, den 27. februar 2019

Copenhagen, 27 February 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne24830

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management's review and, in doing so, consider whether the Management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, 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 conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.



Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

Strøget G ApS

Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City

c/o Capital Investment A/S

Sankt Annæ Plads 13, 2. th., 1250 København K

CVR-nr./CVR no.

39 12 46 88

Stiftet/Established

29. november 2017/29 November 2017

Hjemstedskommune/Registered office

København

Regnskabsår/Financial year

29. november 2017 - 31. december 2018

29 November 2017 - 31 December 2018

Direktion/Executive Board

Paul Mundell, Direktør

Peter James Todd, Direktør

Mikkel Skat Skov, Direktør

Christian Ulrich Brandt Birger-Christensen, Direktør

Revision/Auditors

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab

Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Management's review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve, eje, renovere og lede fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 10.183.575 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 76.973.462 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Business review

The Company's principal activities are to acquire, hold, develop and manage its participations in real estate.

Financial review

The income statement for 2017/18 shows a profit of DKK 10,183,575, and the balance sheet at 31 December 2018 shows equity of DKK 76,973,462.

Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

Årsregnskab 29. november 2017 - 31. december 2018

Financial statements for the period 29 November 2017 - 31 December 2018

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2017/18 13 mdr. (months)
	Bruttofortjeneste Gross margin	4.311.275
2	Personaleomkostninger Staff costs	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer Operating profit before fair value adjustments	4.311.275
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustment of investment property	13.610.821
	Resultat før finansielle poster Profit before net financials	17.922.096
3	Finansielle omkostninger Financial expenses	-4.866.230
	Resultat før skat Profit before tax	13.055.866
4	Skat af årets resultat Tax for the year	-2.872.291
	Årets resultat Profit for the year	10.183.575
	Forslag til resultatdisponering Recommended appropriation of profit	
	Overført resultat Retained earnings	10.183.575
		10.183.575

Årsregnskab 29. november 2017 - 31. december 2018

Financial statements for the period 29 November 2017 - 31 December 2018

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2017/18
	AKTIVER	
	ASSETS	
	Anlægsaktiver	
	Fixed assets	
5	Materielle anlægsaktiver	
	Property, plant and equipment	
6	Investeringsjendomme	295.000.000
	Investment property	
		<u>295.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	
	Total fixed assets	<u>295.000.000</u>
	Omsætningsaktiver	
	Non-fixed assets	
	Tilgodehavender	
	Receivables	
	Andre tilgodehavender	77.267
	Other receivables	
	Periodeafgrænsningsposter	3.684
	Prepayments	
		<u>80.951</u>
	Likvide beholdninger	
	Cash	<u>4.949.327</u>
	Omsætningsaktiver i alt	
	Total non-fixed assets	<u>5.030.278</u>
	AKTIVER I ALT	
	TOTAL ASSETS	<u><u>300.030.278</u></u>

Årsregnskab 29. november 2017 - 31. december 2018

Financial statements for the period 29 November 2017 - 31 December 2018

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2017/18
	PASSIVER	
	EQUITY AND LIABILITIES	
	Egenkapital	
	Equity	
	Anpartskapital	50.002
	Share capital	
	Overkurs ved emission	66.739.885
	Share premium account	
	Overført resultat	10.183.575
	Retained earnings	
	Egenkapital i alt	76.973.462
	Total equity	
	Hensatte forpligtelser	
	Provisions	
	Udskudt skat	2.872.291
	Deferred tax	
	Hensatte forpligtelser i alt	2.872.291
	Total provisions	
	Gældsforpligtelser	
	Liabilities other than provisions	
7	Langfristede gældsforpligtelser	
	Non-current liabilities other than provisions	
	Gæld til realkreditinstitutter	156.121.080
	Mortgage debt	
	Gæld til tilknyttede virksomheder	61.048.508
	Payables to group entities	
	Deposita	1.690.650
	Deposits	
		218.860.238
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Current liabilities other than provisions	
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	40.857
	Prepayments received from customers	
	Anden gæld	1.283.430
	Other payables	
		1.324.287
	Gældsforpligtelser i alt	220.184.525
	Total liabilities other than provisions	
	PASSIVER I ALT	300.030.278
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	

1 Anvendt regnskabspraksis
 Accounting policies

8 Sikkerhedsstillelser
 Collateral

Årsregnskab 29. november 2017 - 31. december 2018

Financial statements for the period 29 November 2017 - 31 December 2018

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Anpartskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse				
Cash payments concerning formation of enterprise	50.000	0	0	50.000
Kapitalforhøjelse	2	66.739.885	0	66.739.887
Capital increase				
Overført via resultatdisponering	0	0	10.183.575	10.183.575
Transfer through appropriation of profit				
Egenkapital				
31. december 2018	50.002	66.739.885	10.183.575	76.973.462
Equity at 31 December 2018				

Årsregnskab 29. november 2017 - 31. december 2018

Financial statements for the period 29 November 2017 - 31 December 2018

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for Strøget G ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

The annual report of Strøget G ApS for 2017/18 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK).

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Income statement

Revenue

Revenue is measured at the fair value of the agreed consideration excluding VAT and taxes charged on behalf of third parties. All discounts and rebates granted are recognised in revenue.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Gross margin

The items revenue, expenses, property and external expenses have been aggregated into one item in the income statement called gross margin in accordance with section 32 of the Danish Financial Statements Act.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investerings-ejendomme.

Property expenses

Property expenses include expenses relating to renting out the Company's investment property, including expenses relating to running and maintaining such property.

Årsregnskab 29. november 2017 - 31. december 2018

Financial statements for the period 29 November 2017 - 31 December 2018

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til administrativt personale, ledelsen, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger på aktiver, som benyttes i administrationen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Administrative expenses

Administrative expenses include expenses incurred in the year for company management and administration, including expenses relating to administrative staff, Management, office premises and expenses as well as amortisation/depreciation of assets used for administrative purposes.

Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to distribution, sale, advertising, administration, premises, bad debts, payments under operating leases, etc.

Financial expenses

Financial expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

Årsregnskab 29. november 2017 - 31. december 2018

Financial statements for the period 29 November 2017 - 31 December 2018

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Balance sheet

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Receivables in respect of which there is no objective evidence of individual impairment are tested for objective evidence of impairment on a portfolio basis. The portfolios are primarily based on the debtors' domicile and credit ratings in line with the Company's risk management policy. The objective evidence applied to portfolios is determined based on historical loss experience.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of the receivables and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.

Prepayments

Prepayments recognised under "Assets" comprise prepaid expenses regarding subsequent financial reporting years.

Cash

Cash comprise cash and short term securities which are readily convertible into cash and subject only to minor risks of changes in value.

Årsregnskab 29. november 2017 - 31. december 2018

Financial statements for the period 29 November 2017 - 31 December 2018

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan. Financial liabilities also include the capitalised residual lease liability in respect of finance leases.

Årsregnskab 29. november 2017 - 31. december 2018

Financial statements for the period 29 November 2017 - 31 December 2018

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
 Accounting policies (continued)

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Other liabilities are measured at net realisable value.

2 Personalemkostninger
 Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

	2017/18 13 mdr. (months)
DKK	
3 Finansielle omkostninger Financial expenses	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expenses, group entities	3.588.395
Renteomkostninger i øvrigt Other interest expenses	1.226.233
Valutakursreguleringer Exchange adjustments	23
Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	51.579
	<u>4.866.230</u>
4 Skat af årets resultat Tax for the year	
Årets regulering af udskudt skat Deferred tax adjustments in the year	2.872.291
	<u>2.872.291</u>
5 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment	
DKK	Investerings- ejendomme Investment property
Tilgange Additions	<u>281.389.179</u>
Kostpris 31. december 2018 Cost at 31 December 2018	<u>281.389.179</u>
Opskrivninger 29. november 2017 Revaluations at 29 November 2017	0
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	<u>13.610.821</u>
Opskrivninger 31. december 2018 Revaluations at 31 December 2018	<u>13.610.821</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 Carrying amount at 31 December 2018	<u>295.000.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

Note 8 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

Årsregnskab 29. november 2017 - 31. december 2018

Financial statements for the period 29 November 2017 - 31 December 2018

Noter

Notes to the financial statements

6 Investeringsejendomme
Investment property

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 3,75 %, lejeindtægt DKK 11,6 mio., driftsomkostninger DKK 2,2 mio. og capex mv. DKK 9,5 mio. for 2018.

The Company invests in rental property. Investment properties are recognised at fair value with value adjustment over the income statement, see the provisions in section 38 of the Danish Financial Statements Act.

Fair value estimation

The fair value of investment property is estimated for every single property on the basis of the budget for the coming year, adjusted for fluctuations of a one-off nature. This, adjusted budget reflects 'normalised' results of operations and is used in combination with a relevant yield requirement to estimate the fair value based on a yield-based model.

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumption is the average yield requirement 3.75%, rental income DKK 11.6 million, non-recoverable costs DKK 2.2 million and capex etc. DKK 9.5 million for 2018.

7 Langfristede gældsforpligtelser
Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 133.919.744 kr. senere end 5 år fra balance-dagen.

Of the long-term liabilities, DKK 133.919.744 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

8 Sikkerhedsstillelser
Collateral

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter har selskabet stillet pant i virksomhedens bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 på DKK 295 mio. Sikkerhedsstillelsen er i form af et pantebrev.

As security for the Company's debt to credit institutions, the Company has provided buildings at the carrying amount of DKK 295 million at 31 December 2018 as collateral. The security is in the form of a mortgage.