

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 2020

Annual report 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. marts 2021
Approved at the Company's annual general meeting on 9 March 2021

Dirigent:
Chair of the meeting:



.....
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 1. januar - 31. december Financial statements 1 January - 31 December	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 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2021

Copenhagen, 9 March 2021

Direktion:/Executive Board:

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of Strøget G ApS for the financial year 1 January - 31 December 2020.

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 2020 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020.

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.

DocuSigned by:

4C6D9FB023D4476

Logan Scott Werry
direktør

Peter James Todd
direktør

Mikkel Skat Skov
direktør

DocuSigned by:

E9094289601435

Christian Ulrich Brandt
Birger-Christensen
direktør

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 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2021

Copenhagen, 9 March 2021

Direktion:/Executive Board:

.....
Logan Scott Werry
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 1 January - 31 December 2020.

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 2020 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020.

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.

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 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2021
Copenhagen, 9 March 2021
Direktion:/Executive Board:

.....
Logan Scott Werry
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 1 January - 31 December 2020.

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 2020 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020.

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

To the shareholders of Strøget G ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Strøget G ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Opinion

We have audited the financial statements of Strøget G ApS for the financial year 1 January - 31 December 2020, 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.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2020 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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:

- ▶ 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

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores 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.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Obtain an understanding of 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 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 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.

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.

København, den 9. marts 2021

Copenhagen, 9 March 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Reedtz', is written over a circular stamp.

Henrik Reedtz

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne24830



Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

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

Strøget G ApS

c/o Capital Investment A/S

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

CVR-nr./CVR no.

Stiftet/Established

Hjemstedskommune/Registered office

Regnskabsår/Financial year

39 12 46 88

29. november 2017/29 November 2017

København

1. januar - 31. december/1 January - 31 December

Direktion/Executive Board

Logan Scott Werry, Direktør

Peter James Todd, Direktør

Mikkel Skat Skov, Direktør

Christian Ulrich Brandt Birger-Christensen, Direktør

Revision/Auditors

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg



Ledelsesberetning

Management's review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Da selskabets formål er at investere i ejendomme, påvirkes selskabet af ændringer i ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og økonomiske forhold.

Den igangværende COVID-19-pandemi, og usikkerheden omkring dens omfang og varigheden, medfører usikkerhed omkring de økonomiske og forretningsmæssige konsekvenser. Regeringer fortsætter med at vurdere og gennemføre foranstaltninger som reaktion på pandemien.

I Danmark ses et højt antal af transaktioner på markedet, hvilket demonstrerer, at der ikke er nogen væsentlig indflydelse på interessen for allokering af kapital til investeringsejendomme på grund af COVID-19. Som følge af markedsaktiviteten og vores vurdering af de vigtigste forudsætninger og skøn, der er anvendt i forbindelse med værdiansættelsen, har vi ikke konstateret væsentlig værdiansættelses usikkerhed i forbindelse med måling af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på 18.662.018 kr. mod et overskud på 8.902 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 63.951.662 kr.

Der er afgivet yderligere lejerabatter i regnskabsåret, som følge af nedlukning af samfundet for at inddæmme COVID-19.

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.

Recognition and measurement uncertainties

As the company's purpose is investment in properties, the Company is affected by changes in the property market, including the general level of interest rates and economic conditions.

As the COVID-19 pandemic is ongoing, uncertainties remain over its extent, duration and consequential economic and business impacts, and governments continue to assess and implement measures in response to the pandemic.

Within Denmark, we can see a high number of transactions in the market that demonstrate there is not a significant impact on interest in or allocation of capital to investment properties due to COVID-19. From these transactions and our assessment of the key judgements and estimates used in the property valuations, we do not note any significant valuation uncertainty relating to the investment properties.

Financial review

The income statement for 2020 shows a loss of DKK 18,662,018 against a profit of DKK 8,902 last year, and the balance sheet at 31 December 2020 shows equity of DKK 63,951,662.

Additional rent discounts has been given during the financial year as a result of the lockdown of the community due to the COVID-19 outbreak.

Events after the balance sheet date

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



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2020	2019
	Bruttofortjeneste	6.621.204	3.228.467
	Gross profit		
	Dagsværdiregulering af investerings_ejendomme	-25.437.842	1.835.162
	Fair value adjustment of investment property		
	Resultat før finansielle poster	-18.816.638	5.063.629
	Profit/loss before net financials		
3	Finansielle omkostninger	-5.109.026	-5.052.216
	Financial expenses		
	Resultat før skat	-23.925.664	11.413
	Profit/loss before tax		
4	Skat af årets resultat	5.263.646	-2.511
	Tax for the year		
	Årets resultat	-18.662.018	8.902
	Profit/loss for the year		
	 Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit/loss		
	Overført resultat	-18.662.018	8.902
	Retained earnings/accumulated loss		
		-18.662.018	8.902



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2020	2019
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
6	Investeringsejendomme	280.809.266	305.625.000
	Investment property		
	Lejeincitamerter	7.190.734	2.375.000
	Lease incentives		
		<u>288.000.000</u>	<u>308.000.000</u>
	 Anlægsaktiver i alt		
	Total fixed assets	<u>288.000.000</u>	<u>308.000.000</u>
	 Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.467	0
	Trade receivables		
	Udskudte skatteaktiver	2.388.844	0
	Deferred tax assets		
	Andre tilgodehavender	291.858	29.561
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	14.030	97.210
	Prepayments		
		<u>2.705.199</u>	<u>126.771</u>
	 Likvide beholdninger		
	Cash	<u>3.758.159</u>	<u>4.036.901</u>
	 Omsætningsaktiver i alt		
	Total non-fixed assets	<u>6.463.358</u>	<u>4.163.672</u>
	 AKTIVER I ALT		
	TOTAL ASSETS	<u><u>294.463.358</u></u>	<u><u>312.163.672</u></u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2020	2019
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
	Anpartskapital	50.004	50.003
	Share capital		
	Overkurs ved emission	72.371.199	70.494.095
	Share premium account		
	Overført resultat	-8.469.541	10.192.477
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	63.951.662	80.736.575
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
	Udskudt skat	0	2.874.802
	Deferred tax		
	Hensatte forpligtelser i alt	0	2.874.802
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	145.723.094	156.156.121
	Mortgage debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	73.741.189	68.109.262
	Payables to group entities		
	Deposita	3.051.830	2.971.949
	Deposits		
		222.516.113	227.237.332
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.922.291	0
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Gæld til banker	1.454.850	0
	Bank debt		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.425	5.527
	Prepayments received from customers		
	Anden gæld	613.017	1.309.436
	Other payables		
		7.995.583	1.314.963
	Gældsforpligtelser i alt	230.511.696	228.552.295
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	294.463.358	312.163.672
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		
1	Anvendt regnskabspraksis		
	Accounting policies		
2	Personaleomkostninger		
	Staff costs		
8	Sikkerhedsstillelser		
	Collateral		



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Anpartskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2020 Equity at 1 January 2020	50.003	70.494.095	10.192.477	80.736.575
Kapitalforhøjelse Capital increase	1	1.877.104	0	1.877.105
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	0	-18.662.018	-18.662.018
Egenkapital 31. december 2020 Equity at 31 December 2020	50.004	72.371.199	-8.469.541	63.951.662



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for Strøget G ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

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.

Bruttofortjeneste

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

Ejendomsomkostninger

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

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.

The annual report of Strøget G ApS for 2020 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.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

Reporting currency

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

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.

Gross profit

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

Property expenses

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

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.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

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.

Balancen

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Balance sheet

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.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

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 diskonteringsrate 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.

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.

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.

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.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

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.

Other liabilities are measured at net realisable value.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

2 Personalemkostninger Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

DKK	2020	2019
3 Finansielle omkostninger Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expenses, group entities	4.009.032	3.814.964
Renteomkostninger i øvrigt Other interest expenses	1.099.994	1.185.660
Valutakursreguleringer Exchange adjustments	0	24
Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	0	51.568
	<u>5.109.026</u>	<u>5.052.216</u>

4 Skat af årets resultat Tax for the year

Årets regulering af udskudt skat
Deferred tax adjustments in the year

-5.263.646	2.511
<u>-5.263.646</u>	<u>2.511</u>

5 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

DKK	Investerings- ejendomme Investment property	Lejeincitamerter Lease incentives	I alt Total
Kostpris 1. januar 2020 Cost at 1 January 2020	290.179.017	2.375.000	292.554.017
Tilgange Additions	622.108	6.779.167	7.401.275
Kostpris 31. december 2020 Cost at 31 December 2020	<u>290.801.125</u>	<u>9.154.167</u>	<u>299.955.292</u>
Opskrivninger 1. januar 2020 Revaluations at 1 January 2020	15.445.983	0	15.445.983
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	-25.437.842	0	-25.437.842
Opskrivninger 31. december 2020 Revaluations at 31 December 2020	<u>-9.991.859</u>	<u>0</u>	<u>-9.991.859</u>
Afskrivninger Depreciation	0	1.963.433	1.963.433
Af- og nedskrivninger 31. december 2020 Impairment losses and depreciation at 31 December 2020	<u>0</u>	<u>1.963.433</u>	<u>1.963.433</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 Carrying amount at 31 December 2020	<u>280.809.266</u>	<u>7.190.734</u>	<u>288.000.000</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 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

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 opgjøret 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 13 mio., driftsomkostninger DKK 2,2 mio. og capex mv. DKK 0,6 mio. for 2020.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør DKK 288 mio. pr. 31/12 2020. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med DKK 17,9 mio. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på DKK 20,6 mio.

7 Langfristede gældsforpligtelser Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder DKK 123 mio. senere end 5 år fra balance-dagen.

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 13 million, non-recoverable costs DKK 2.2 million and capex etc. DKK 0.6 million for 2020.

Sensitivity analysis

The fair value of the investment properties at 31/12 2020 is DKK 288 million. The fair value is an estimate made by management on the basis of information available and actual expectations as to the future. The sensitivity of the average yield requirement may be illustrated as follows: an increase in the yield percentage of 0,25 percentage points will imply a decrease in the fair value of DKK 17.9 million. A decrease of the yield percentage of 0,25 percentage points will imply an increase in the fair value of DKK 20.6 million.

Of the long-term liabilities, DKK 123 million falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

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 2020 på DKK 157,1 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 157.1 million at 31 December 2020 as collateral. The security is in the form of a mortgage.