

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 2021

Annual report 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. marts 2022
Approved at the Company's annual general meeting on 7 March 2022

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	2
Statement by the Board of Directors and the Executive Board	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Independent auditor's report	
Ledelsesberetning	7
Management's review	
Årsregnskab 1. januar - 31. december	10
Financial statements 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	10
Income statement	
Balance	11
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	13
Statement of changes in equity	
Noter	14
Notes to the financial statements	

Ledespåtegning

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 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2022

Copenhagen, 7 March 2022

Direktion:/Executive Board:

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

.....
Peter James Todd
direktør

.....
Mikkel Skat Skov
direktør

.....
Rodrigo Vazquez Muñoz
direktør

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of Strøget G ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021.

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 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021.

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 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 1 January - 31 December 2021, 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 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021 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 ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code.

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 regnskabsbrugere 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 tilsi-desættelse 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 7. marts 2022

Copenhagen, 7 March 2022

EY Cockendtz Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant
mne24830

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	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Direktion/Executive Board	Christian Ulrich Brandt Birger-Christensen, Direktør Peter James Todd, Direktør Mikkel Skat Skov, Direktør Rodrigo Vazquez Muñoz, 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. Selskabet har både retail- og kontorlejere.

Covid-19 pandemien har fortsat påvirket lejere i retail-segmentet. Ledelsen følger situationen tæt, da pandemien ikke er overstået, og da der stadig er usikkerhed om omfanget og den tidsmæssige udstrækning og de økonomiske og forretningsmæssige konsekvenser.

Der er imidlertid stadig stor efterspørgsel på investeringer i kontorejendomme. Der er stadig højere efterspørgsel end udbud af investeringsejendomme i dette segment, hvilket har begrænset investeringsvolumen, særligt inden for core - investeringer, hvor efterspørgslen er særlig stor.

Kontorleje i kr. pr. kvm. er relativt lav i København, og de historiske lejestigninger har også været lave. Dette har kunnet henføres til et højt niveau af byggemuligheder i den indre by. Hver gang lejeniveauerne har vist en stigende tendens, har dette afledt en stigning i udbuddet af kontorer. Men dette er ikke længere tilfældet, da der ikke længere er tilstrækkelige byggemuligheder til rådighed. Det forventes, at dette fremover vil føre til lejestigninger ud over de historiske niveauer.

Ledelsen vurderer, at Covid-19 heller ikke har medført en lavere efterspørgsel efter kontorlejemål. Efterspørgslen efter nye eller nyeistandsatte kontorlejemål er fortsat høj.

Markedet for investeringsejendomme i retail-segmentet er stadig udfordret, med meget få transaktioner og meget få udbud af ejendomme, særligt for strøgejendomme.

Alt i alt, så vurderer ledelsen, at usikkerheden omkring værdiansættelsen af selskabets ejendom er reduceret i forhold til sidste år. Der henvises til omtalen i regnskabsnote 6 vedrørende forudsætninger og følsomhedsanalyse.

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. The company has both retail and office tenants.

The outbreak of COVID-19 continue to impact the tenants within the retail sector. Management is monitoring the situation closely as the COVID-19 pandemic is ongoing, and uncertainties remain over its extent, duration and business impacts.

However, investor demand for office investments remains extremely strong. Still the main issue driving/limiting investment volumes in Copenhagen is the lack of stock to enter the market especially within the core market where demand is especially large.

The Copenhagen office rent/sqm. is very low and rental growth has always been limited. This is mainly due to an historic abundance of available building rights in the inner city. Every time rents started growing, we saw new stock coming in. Now this has changed and there are simply no more office building rights in the inner city. This is expected to drive future rents significantly higher than the historic growth rate.

So far, we cannot detect any effects of corona leading towards a lower demand on office space. The demand for new build office and refurbished office is still strong

The retail investment market continues to be challenged with almost no transactions and we see very few products offered in the market especially on the high streets.

All in all, we view the valuation uncertainty as having been reduced compared to last year. Reference is made to note 6 for the sensitivity analysis of the assumptions used to assess the fair value of the investment property.

Ledelsesberetning

Management's review

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 7.402.297 kr. mod et underskud på 18.662.018 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 71.353.959 kr.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Driftsmæssige risici

Selskabets driftsmæssige risici omfatter primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Svigtende lejeindtægter kan stamme fra lejerens opsigelse af lejemål og genudlejning til lavere lejeniveauer, eller fra lejerens mistede betalingsevne. Disse risici forsøges afdækket gennem spredning i lejersammensætningen og gennem opkrævning af deposita og/eller leje Garantier. 82% af lejeindtægterne stammer fra retail og 18% fra kontor.

Finansielle risici

Selskabets ejendom er finansieret med en blanding af egenkapital, koncernlån og realkreditlån. Realkreditlånet udgør pr. 31. december 2021 50% af ejendommens værdi. Realkreditlånet rentetilpasses hvert år. Dagsværdien af realkreditlån følger kursudviklingen af de bagvedliggende obligationer på Nasdaq Københavns Fondbørs, hvorfor der påhviler selskabet en risiko for tab eller gevinst ved en eventuel førtidig indfrielse.

Selskabet har ikke valutarisici, idet alle pengestrømme afregnes i danske kroner.

Likviditetsrisikoen vurderes som lav ud fra selskabets budgetterede pengestrømme og de indgåede låneaftaler med Realkreditinstitutter med flere.

Begivenheder efter balancedagen

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

Financial review

The income statement for 2021 shows a profit of DKK 7,402,297 against a loss of DKK 18,662,018 last year, and the balance sheet at 31 December 2021 shows equity of DKK 71,353,959.

Financial risks and use of financial instruments

Operational risks

The company's operational risks primarily regard loss of rental income or increasing property expenses. Loss of rental income may stem from tenants terminating lease agreements and reletting of units below current rent levels, or from tenants not being able to meet the agreed payments. These risks are mitigated through a diversified tenant mix and through deposits and rent guarantees. 82% of revenue stems from retail and 18% from office.

Financial risks

The company's property is financed with a mix of equity, group loans and mortgage loans. The loan to value ratio of the mortgage loans is 50% as of 31 December 2021. The interest on mortgage loan is fixed yearly. The fair value of the standard Danish mortgage loans follows the pricing of the bonds on the Nasdaq Copenhagen Stock Exchange, exposing the Company with a risk of losses/gains should the loans be repaid prematurely.

The company has no exposure to currency risks as all cash flows are denominated in DKK.

Liquidity risks are deemed as low based on the company's cash flow projections and on the loan agreements with the mortgage institute and others.

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	2021	2020
	Bruttofortjeneste	7.092.696	6.621.204
	Gross profit		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.411.484	-25.437.842
	Fair value adjustment of investment property		
	Resultat før finansielle poster	14.504.180	-18.816.638
	Profit/loss before net financials		
3	Finansielle omkostninger	-5.014.056	-5.109.026
	Financial expenses		
	Resultat før skat	9.490.124	-23.925.664
	Profit/loss before tax		
4	Skat af årets resultat	-2.087.827	5.263.646
	Tax for the year		
	Årets resultat	7.402.297	-18.662.018
	Profit/loss for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit/loss		
	Overført resultat	7.402.297	-18.662.018
	Retained earnings/accumulated loss		
		7.402.297	-18.662.018

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2021	2020
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
6	Investeringsejendomme	288.303.132	280.809.266
	Investment property		
	Lejeincitamerter	7.696.868	7.190.734
	Lease incentives		
		<u>296.000.000</u>	<u>288.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>296.000.000</u>	<u>288.000.000</u>
	Total fixed assets		
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	10.467
	Trade receivables		
	Udsudte skatteaktiver	301.017	2.388.844
	Deferred tax assets		
	Andre tilgodehavender	200.900	291.858
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	5.856	14.030
	Prepayments		
		<u>507.773</u>	<u>2.705.199</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.916.231</u>	<u>3.758.159</u>
	Cash		
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.424.004</u>	<u>6.463.358</u>
	Total non-fixed assets		
	AKTIVER I ALT	<u>298.424.004</u>	<u>294.463.358</u>
	TOTAL ASSETS		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2021	2020
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
	Anpartskapital	50.004	50.004
	Share capital		
	Overkurs ved emission	72.371.199	72.371.199
	Share premium account		
	Overført resultat	-1.067.244	-8.469.541
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	71.353.959	63.951.662
	Total equity		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	139.722.216	145.723.094
	Mortgage debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	77.724.969	73.741.189
	Payables to group entities		
	Deposita	3.096.453	3.051.830
	Deposits		
		220.543.638	222.516.113
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.913.743	5.922.291
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Gæld til banker	14.091	1.454.850
	Bank debt		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	5.425
	Prepayments received from customers		
	Anden gæld	598.573	613.017
	Other payables		
		6.526.407	7.995.583
	Gældsforpligtelser i alt	227.070.045	230.511.696
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	298.424.004	294.463.358
	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 2021 Equity at 1 January 2021	50.004	72.371.199	-8.469.541	63.951.662
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	0	7.402.297	7.402.297
Egenkapital 31. december 2021 Equity at 31 December 2021	50.004	72.371.199	-1.067.244	71.353.959

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 2021 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 2021 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.

Expenses, property

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 rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen 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.

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.

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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.

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 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.

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	2021	2020
3 Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.983.780	4.009.032
Interest expenses, group entities		
Renteomkostninger i øvrigt	1.030.276	1.099.994
Other interest expenses		
	<u>5.014.056</u>	<u>5.109.026</u>
4 Skat af årets resultat		
Tax for the year		
Årets regulering af udskudt skat	2.087.827	-5.263.646
Deferred tax adjustments in the year		
	<u>2.087.827</u>	<u>-5.263.646</u>

5 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

DKK	Investerings- ejendomme Investment property	Lejeincitamerter Lease incentives	I alt Total
Kostpris 1. januar 2021	290.801.125	9.154.167	299.955.292
Cost at 1 January 2021			
Tilgange	82.382	2.547.500	2.629.882
Additions			
Kostpris 31. december 2021	290.883.507	11.701.667	302.585.174
Cost at 31 December 2021			
Opskrivninger 1. januar 2021	-9.991.859	0	-9.991.859
Revaluations at 1 January 2021			
Årets værdireguleringer	7.411.484	0	7.411.484
Value adjustments for the year			
Opskrivninger 31. december 2021	-2.580.375	0	-2.580.375
Revaluations at 31 December 2021			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	1.963.433	1.963.433
Impairment losses and depreciation at 1 January 2021			
Afskrivninger	0	2.041.366	2.041.366
Depreciation			
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	0	4.004.799	4.004.799
Impairment losses and depreciation at 31 December 2021			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>288.303.132</u>	<u>7.696.868</u>	<u>296.000.000</u>
Carrying amount at 31 December 2021			

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 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 13,1 mio. og driftsomkostninger DKK 2,1 mio. for 2021.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør DKK 296 mio. pr. 31/12 2021. 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 18,6 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 117 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 13.1 million and non-recoverable costs DKK 2.1 million for 2021.

Sensitivity analysis

The fair value of the investment properties at 31/12 2021 is DKK 296 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 18.6 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 117 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 2021 på DKK 296 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 296 million at 31 December 2021 as collateral. The security is in the form of a mortgage.

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Henrik Tilsted Knudsen

Underskriver 1

Serial number: PID:9208-2002-2-293561045595

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-03-07 12:52:50 UTC

NEM ID 

Mikkel Skat Skov

Underskriver 1

Serial number: PID:9208-2002-2-478049113799

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-03-07 13:22:41 UTC

NEM ID 

Christian Ulrich Brandt Birger-Christensen

Underskriver 1

Serial number: PID:9208-2002-2-132227018251

IP: 87.48.xxx.xxx

2022-03-08 08:48:05 UTC

NEM ID 

Rodrigo Vazquez Munoz

Underskriver 1

Serial number: rodrigo.vazquez@cbreim.com

IP: 185.69.xxx.xxx

2022-03-09 13:11:50 UTC



Peter Todd

Underskriver 1

Serial number: peter@portusretail.com

IP: 178.238.xxx.xxx

2022-03-10 14:43:13 UTC

Peter Todd

Penneo document key: 6C11H-Y7E24-2ISW7-Q5845-PIE5H-S1NLT

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>