

HEVF Universitets Passagen ApS

c/o TMF Denmark A/S Købmagergade 60, 1. tv., 1150 København K

CVR-nr./CVR no. 39 48 83 10

Årsrapport 2018

(fra selskabets stiftelse 13. april - 31. december 2018)

Annual report 2018

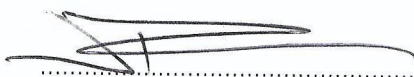
(As of the establishment of the Company 13 April - 31 December 2018)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2019

Approved at the Company's annual general meeting on 2 April 2019

Dirigent:

Chairman:



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

Ledelsespåtegning 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 13. april - 31. december 2018 Financial statements for the period 13 April - 31 December 2018	9
Resultatopgørelse Income statement	9
Balance Balance sheet	10
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	12
Noter Notes to the financial statements	13

Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for HEVF Universitets Passagen ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 13. april - 31. december 2018.

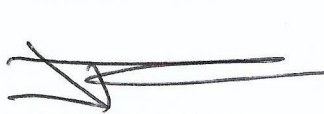
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 13. april - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

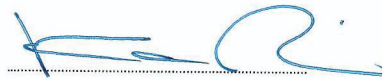
København, den 2. april 2019
Copenhagen, 2 April 2019
Direktion:/Executive Board:



James Robson
direktør/manager



Julie Neerstrand Helweg
direktør/manager



Karen Egede Nielsen
direktør/manager

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of HEVF Universitets Passagen ApS for the financial year as of the establishment of the Company 13 April - 31 December 2018.

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

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2018 and of the results of the Company's operations for the financial year as of the establishment of the Company 13 April - 31 December 2018.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i HEVF Universitets Passagen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HEVF Universitets Passagen ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 13. april - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 13. april - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

To the shareholders of HEVF Universitets Passagen ApS

Opinion

We have audited the financial statements of HEVF Universitets Passagen ApS for the financial year as of the establishment of the Company 13 April - 31 December 2018, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2018 and of the results of the Company's operations for the financial year as of the establishment of the company 13 April - 31 December 2018 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these rules and requirements.

Management's responsibilities for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- ▶ 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 2. april 2019

Copenhagen, 2 April 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt 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

HEVF Universitets Passagen ApS

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

c/o TMF Denmark A/S Købmagergade 60, 1. tv., 1150
København K

CVR-nr./CVR no.

39 48 83 10

Stiftet/Established

13. april 2018/13 April 2018

Hjemstedskommune/Registered office

København

Regnskabsår/Financial year

13. april - 31. december 2018/13 April - 31 December 2018

Direktion/Executive Board

James Robson, direktør/manager

Julie Neerstrand Helweg, direktør/manager

Karen Egede Nielsen, direktør/manager

Revision/Auditors

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab

Osvold Helmuhs Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Management's review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på 82.352 t.kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på 7.869 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Business review

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

Financial review

The income statement for 2018 shows a loss of DKK 82,352 thousand, and the balance sheet at 31 December 2018 shows a negative equity of DKK 7,869 thousand.

Events after the balance sheet date

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



Årsregnskab 13. april - 31. december 2018

Financial statements for the period 13 April - 31 December 2018

Resultatopgørelse

Income statement

Note		2018
Note	DKK'000	9 mdr. (months)
	Bruttotab	-6.324
	Gross margin	
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-76.033
	Fair value adjustment of investment property	
	Resultat før finansielle poster	-82.357
	Profit/loss before net financials	
3	Finansielle indtægter	14
	Financial income	
4	Finansielle omkostninger	-9
	Financial expenses	
	Resultat før skat	-82.352
	Profit/loss before tax	
5	Skat af årets resultat	0
	Tax for the year	
	Årets resultat	-82.352
	Profit/loss for the year	
	Forslag til resultatdisponering	
	Recommended appropriation of profit/loss	
	Overført resultat	-82.352
	Retained earnings/accumulated loss	
		-82.352



Årsregnskab 13. april - 31. december 2018

Financial statements for the period 13 April - 31 December 2018

Balance

Balance sheet

Note	DKK'000	2018
	AKTIVER	
	ASSETS	
	Anlægsaktiver	
	Fixed assets	
6	Materielle anlægsaktiver	
	Property, plant and equipment	
7	Investeringsejendomme	845.000
	Investment property	
		<u>845.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	
	Total fixed assets	<u>845.000</u>
	Omsætningsaktiver	
	Non-fixed assets	
	Tilgodehavender	
	Receivables	
	Andre tilgodehavender	16.302
	Other receivables	
		<u>16.302</u>
	Likvide beholdninger	
	Cash	<u>11.602</u>
	Omsætningsaktiver i alt	
	Total non-fixed assets	<u>27.904</u>
	AKTIVER I ALT	
	TOTAL ASSETS	<u><u>872.904</u></u>

Årsregnskab 13. april - 31. december 2018

Financial statements for the period 13 April - 31 December 2018

Balance

Balance sheet

Note	DKK'000	2018
	PASSIVER	
	EQUITY AND LIABILITIES	
	Egenkapital	
	Equity	
	Anpartskapital	51
	Share capital	
	Overkurs ved emission	74.432
	Share premium account	
	Overført resultat	-82.352
	Retained earnings	
	Egenkapital i alt	-7.869
	Total equity	
	Gældsforpligtelser	
	Liabilities other than provisions	
8	Langfristede gældsforpligtelser	
	Non-current liabilities other than provisions	
	Gæld til tilknyttede virksomheder	348.304
	Payables to group entities	
		348.304
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Current liabilities other than provisions	
	Gæld til banker	502.770
	Bank debt	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.678
	Trade payables	
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.261
	Payables to group enterprises	
	Deposita	799
	Deposits	
	Anden gæld	7.961
	Other payables	
		532.469
	Gældsforpligtelser i alt	880.773
	Total liabilities other than provisions	
	PASSIVER I ALT	872.904
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 2 Personalemkostninger
Staff costs
- 9 Eventualaktiver
Contingent assets
- 10 Sikkerhedsstillelser
Collateral

Årsregnskab 13. april - 31. december 2018

Financial statements for the period 13 April - 31 December 2018

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK'000	Anpartskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse Cash payments concerning formation of enterprise	50	0	0	50
Kapitalforhøjelse Capital increase	1	74.432	0	74.433
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	0	-82.352	-82.352
Egenkapital 31. december 2018 Equity at 31 December 2018	51	74.432	-82.352	-7.869

Årsregnskab 13. april - 31. december 2018

Financial statements for the period 13 April - 31 December 2018

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for HEVF Universitets Passagen ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

The annual report of HEVF Universitets Passagen ApS for 2018 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK'000).

Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK'000).

Investerings ejendomme

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

Investment property

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Income statement

Revenue

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

Bruttotab

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

Gross margin

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

Ejendomsomkostninger

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

Property expenses

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

Årsregnskab 13. april - 31. december 2018

Financial statements for the period 13 April - 31 December 2018

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Administrationsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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

Administrative expenses

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

Other external expenses

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

Financial income and expenses

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

Tax

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

Årsregnskab 13. april - 31. december 2018

Financial statements for the period 13 April - 31 December 2018

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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

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

Likvider

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

Balance sheet

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

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

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

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

Cash

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

Årsregnskab 13. april - 31. december 2018

Financial statements for the period 13 April - 31 December 2018

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Income taxes

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

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

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

Liabilities

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

Other liabilities are measured at net realisable value.

Årsregnskab 13. april - 31. december 2018

Financial statements for the period 13 April - 31 December 2018

Noter

Notes to the financial statements

2	Personaleomkostninger Staff costs Virksomheden har ingen ansatte.	The Company has no employees.
	DKK'000	2018 9 mdr. (months)
3	Finansielle indtægter Financial income Andre finansielle indtægter Other financial income	<hr style="width: 100%;"/> 14 <hr style="width: 100%;"/> 14 <hr style="width: 100%;"/>
4	Finansielle omkostninger Financial expenses Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	<hr style="width: 100%;"/> 9 <hr style="width: 100%;"/> 9 <hr style="width: 100%;"/>
5	Skat af årets resultat Tax for the year Skat af årets resultat kan forklares således: Tax on the profit/loss for the year is explained as follows: Beregnet 22 % skat af resultat før skat Computed 22 % tax on profit/loss before tax Skatteeffekt af: The tax effect of: Andre skattemæssige reguleringer Other tax adjustments	-18.117 <hr style="width: 100%;"/> 18.117 <hr style="width: 100%;"/> 0 <hr style="width: 100%;"/>
6	Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment DKK'000 Tilgange Additions Kostpris 31. december 2018 Cost at 31 December 2018 Opskrivninger 13. april 2018 Revaluations at 13 April 2018 Årets værdireguleringer Value adjustments for the year Opskrivninger 31. december 2018 Revaluations at 31 December 2018 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 Carrying amount at 31 December 2018	Investeringsejendomme Investment property <hr style="width: 100%;"/> 921.033 <hr style="width: 100%;"/> 921.033 0 <hr style="width: 100%;"/> -76.033 <hr style="width: 100%;"/> -76.033 <hr style="width: 100%;"/> 845.000 <hr style="width: 100%;"/>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

Note 10 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

7 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

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav for butik og hotel på hhv. 3,71% og 4,68%, markedsleje på DKK 60,1 mio. og capex m.v. 578,6 mio. kr. for 2018.

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

Fair value estimation

Based on the budget for the coming year, the fair value of investment properties is estimated for every single property, 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 for retail and hotel 3.71% and 4.68%, respectively, market rent DKK 60.1 million and capex etc. DKK 578.6 million for 2018.

8 Langfristede gældsforpligtelser Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 0 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, DKK 0 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

9 Eventualaktiver Contingent assets

Virksomheden har skattemæssige underskud til fremførsel på 39.322 t.kr og fremført EBIT-rentebegrænsning på 7.553. Den nominelle værdi heraf udgør 22 % ialt 10.312 kr. Aktivets værdi er ikke indregnet i balancen som følge af usikkerheden om anvendelse af de skattemæssige underskud.

The Company has tax loss carry-forward totalling 39,322 thousand DKK and carried forward the EBIT interest limitation totalling 7,553 DKK. The nominal value thereof is 22%, totalling DKK 10,312. The asset has not been recognised in the balance sheet due to the uncertainty as to application of the tax losses.



Årsregnskab 13. april - 31. december 2018

Financial statements for the period 13 April - 31 December 2018

Noter

Notes to the financial statements

10 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker, kreditorer og øvrige leverandører er stillet pant i virksomhedens aktiver for en værdi af 507.000 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 845.000 t.kr.

As security for the Company's debt to banks, creditors and other suppliers, the Company has provided security or other collateral in its assets at a total amount of DKK 507.000.000. The total carrying amount of these assets is DKK 845.000 thousand.