

# ERF Copenhagen NO 2 ApS

c/o CEJ Ejendomsadministration  
Meldahlsgade 5, 1.  
1613 København V  
Denmark

CVR-nr./CVR no. 36 46 43 05

## Årsrapport 2021/22

## *Annual report 2021/22*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den  
*The annual report was presented and approved at  
the Company's annual general meeting on*

1 February 2023

Karl Rikard Anton Karlström  
\_\_\_\_\_  
dirigent  
*Chairman of the annual general meeting*

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 <i>Statement by the Board of Directors and the Executive Board</i>	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	3
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	7
Virksomhedsoplysninger <i>Company details</i>	7
Beretning <i>Operating review</i>	8
Årsregnskab 1. oktober – 30. september <i>Financial statements 1 October – 30 September</i>	9
Resultatopgørelse <i>Income statement</i>	9
Balance <i>Balance sheet</i>	10
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	13
Noter <i>Notes</i>	14

**ERF Copenhagen NO 2 ApS**  
Årsrapport 2021/22  
Annual report 2021/22  
CVR-nr./CVR no. 36 46 43 05

## **Ledelsespåtegning**

### **Statement by the Board of Directors and the Executive Board**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ERF Copenhagen NO 2 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 – 30. september 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 – 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*The Board of Directors and the Executive Board have today discussed and approved the annual report of ERF Copenhagen NO 2 ApS for the financial year 1 October 2021 – 30 September 2022.*

*The annual report has been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

*In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 30 September 2022 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 October 2021 – 30 September 2022.*

*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.*

København, den 1. februar 2023

Copenhagen, 1 February 2023

Direktion:

Executive Board:

---

Peter Eric Broström

Bestyrelse:

Board of Directors:

---

Karl Rikard Anton Karlström  
formand  
Chairman

---

Hélène Henning

---

Peter Eric Broström



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Til kapitalejeren i ERF Copenhagen NO 2 ApS  
*To the shareholder of ERF Copenhagen NO 2 ApS*

### Konklusion *Opinion*

Vi har revideret årsregnskabet for ERF Copenhagen NO 2 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 – 30. september 2022, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 – 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*We have audited the financial statements of ERF Copenhagen NO 2 ApS for the financial year 1 October 2021 – 30 September 2022 comprising 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 Company's assets, liabilities and financial position at 30 September 2022 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 October 2021 – 30 September 2022 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

### Grundlag for konklusion *Basis for opinion*

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af virksomheden 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.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

*We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report.*

*We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International 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.*

*We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.*

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet *Management's responsibility for the financial statements*

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

*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 that Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.*

*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.*

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet *Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements*

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

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

- identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens 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 virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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.

*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 in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements may 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 made on the basis of these financial statements.*

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

- identify and assess the risks of material misstatement of the company financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.*
- obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*
- evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*
- conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*
- evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

*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.*



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

### Udtalelse om ledelsesberetningen *Statement on the Management's review*

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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.

*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.*

*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 Statements Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.*

København, den 1. februar 2023  
Copenhagen, 1 February 2023

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 57 81 98

Henrik Y. Jensen  
statsaut. revisor  
State Authorised  
Public Accountant  
mne35442

**ERF Copenhagen NO 2 ApS**  
Årsrapport 2021/22  
Annual report 2021/22  
CVR-nr./CVR no. 36 46 43 05

## **Ledelsesberetning** ***Management's review***

## **Virksomhedsoplysninger** ***Company details***

ERF Copenhagen NO 2 ApS  
c/o CEJ Ejendomsadministration  
Meldahlsgade 5, 1.  
1613 København V  
Denmark

CVR-nr:	36 46 43 05
<i>CVR no.:</i>	
Stiftet:	17. december 2014
<i>Established:</i>	<i>17 December 2014</i>
Hjemstedskommune:	København
<i>Registered office:</i>	<i>Copenhagen</i>
Regnskabsåret:	1. oktober – 30. september
<i>Financial year:</i>	<i>1 October – 30 September</i>

## **Bestyrelse** ***Board of Directors***

Karl Rikard Anton Karlström, formand/Chairman  
Hélène Henning  
Peter Eric Broström

## **Direktion** ***Executive Board***

Peter Eric Broström

## **Revision** ***Auditor***

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfærgevej 28  
DK-2100 København Ø  
CVR-nr. 25 57 81 98

## Ledelsesberetning *Management's review*

### Beretning *Operating review*

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter *Principal activities*

Selskabets formål er at drive virksomhed ved at investere i fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

*The objective of the Company is to invest in real estate as well as related activities.*

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold *Development in activities and financial position*

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et resultat på 493 tkr., sammenlignet med -7.183 tkr. i 2020/21. Virksomhedens balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på 176.183 tkr., sammenlignet med 175.690 tkr. pr. 30. september 2021.

*The Company's income statement for 2021/22 shows a profit of DKK 493 thousand as against DKK -7.183 thousand in 2020/21. Equity in the Company's balance sheet at 30 September 2022 stood at DKK 176.183 thousand as against DKK 175.690 thousand at 30 September 2021.*

#### Usikkerhed ved indregning og måling *Uncertainty regarding recognition and measurement*

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, på baggrund af en afkastbaseret model. Det anvendte afkastkrav er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, hvormed dagsværdien kan afvige fra ejendommenes faktiske værdi.

*The Company's investment properties are measured at fair value using the income capitalisation method. The required return on investment is subject to material accounting estimates where fair value could deviate from the actual value of the investment properties.*

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning *Events after the balance sheet date*

Ved værdiansættelse af ejendommen er anvendt exit yield på 3,68%. Efter regnskabsårets afslutning er usikkerheden i markedet for investerings ejendomme øget og igangværende handler er set revurderet eller helt annulleret. Som konsekvens heraf er exit yield steget.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet andre begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

*In the valuation of the retail property an exit yield of 3.68% has been applied. Subsequent to year end, turbulence in the property market has increased and ongoing deals have been repriced or even abandoned. As a consequence, yields have increased.*

*No other events have occurred after the balance sheet date that may materially affect the Company's financial position.*

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september Financial statements 1 October – 30 September

### Resultatopgørelse Income statement

tkr./DKK'000	Note	2021/22	2020/21
<b>Bruttofortjeneste</b> <b>Gross profit</b>		18.870	16.916
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>		-4.417	-11.080
Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	4	<u>-13.798</u>	<u>-14.554</u>
<b>Resultat før skat</b> <b>Profit/loss before tax</b>		655	-8.718
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	<u>-162</u>	<u>1.535</u>
<b>Årets resultat</b> <b>Profit/loss for the year</b>		<u>493</u>	<u>-7.183</u>

### Forslag til resultatdisponering Proposed profit appropriation/distribution of loss

Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret <i>Extraordinary dividends distributed in the financial year</i>		0	6.700
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividends for the year</i>		15.000	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		<u>-14.507</u>	<u>-13.883</u>
		<u>493</u>	<u>-7.183</u>

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september Financial statements 1 October – 30 September

### Balance Balance sheet

tkr./DKK'000	Note	30/9 2022	30/9 2021
<b>AKTIVER</b>			
<b>ASSETS</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Fixed assets</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
<b>Property, plant and equipment</b>	6		
Investeringsejendomme			
<i>Investment properties</i>		588.932	583.208
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		588.932	583.208
<b>Total fixed assets</b>			
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Current assets</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
<b>Receivables</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			
<i>Trade receivables</i>		428	3.762
Andre tilgodehavender			
<i>Other receivables</i>	7	4.190	5.451
Periodeafgrænsningsposter			
<i>Prepayments</i>		1.155	1.259
		5.773	10.472
<b>Likvide beholdninger</b>			
<b>Cash at bank and in hand</b>		17.826	4.462
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		23.599	14.934
<b>Total current assets</b>			
<b>AKTIVER I ALT</b>		612.531	598.142
<b>TOTAL ASSETS</b>			

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september Financial statements 1 October – 30 September

### Balance Balance sheet

tkr./DKK'000	Note	30/9 2022	30/9 2021
<b>PASSIVER</b>			
<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Equity</b>			
Virksomhedskapital			
<i>Contributed capital</i>		50	50
Overført resultat			
<i>Retained earnings</i>		161.133	175.640
Foreslået udbytte for regnskabsåret			
<i>Proposed dividends for the financial year</i>		15.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>176.183</b>	<b>175.690</b>
<b>Total equity</b>			
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
<b>Provisions</b>			
Hensættelser til udskudt skat			
<i>Provisions for deferred tax</i>	8	22.739	22.576
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>22.739</b>	<b>22.576</b>
<b>Total provisions</b>			
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Liabilities other than provisions</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
<b>Non-current liabilities other than provisions</b>	9		
Ansvarlig lånekapital			
<i>Subordinary loan capital</i>		145.200	136.000
Gæld til realkreditinstitutter			
<i>Mortgage loans</i>		259.900	259.302
Deposita			
<i>Deposits</i>		918	889
		<b>406.018</b>	<b>396.191</b>

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september Financial statements 1 October – 30 September

### Balance Balance sheet

tkr./DKK'000	Note	30/9 2022	30/9 2021
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
<b><i>Current liabilities other than provisions</i></b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser			
<i>Current portion of non-current liabilities</i>		575	409
Modtagne forudbetalinger fra kunder			
<i>Prepayments received from customers</i>		4.348	651
Leverandører af varer og tjenesteydelser			
<i>Trade payables</i>		1.487	1.426
Gæld til tilknyttede virksomheder			
<i>Payables to group entities</i>		0	12
Anden gæld			
<i>Other payables</i>		1.181	1.187
		<u>7.591</u>	<u>3.685</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>			
<b><i>Total liabilities other than provisions</i></b>		<u>413.609</u>	<u>399.876</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
<b><i>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</i></b>		<u><u>612.531</u></u>	<u><u>598.142</u></u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede			
<i>Average number of full-time employees</i>	3		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			
<i>Contractual obligations, contingencies, etc.</i>	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
<i>Mortgages and collateral</i>	11		
Oplysninger om begivenheder efter balancedagen			
<i>Disclosure of events after the balance sheet date</i>	2		

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september Financial statements 1 October – 30 September

### Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

tkr./DKK'000	Virksomheds- kapital <i>Contributed capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividends for the financial year</i>	I alt <i>Total</i>	
Egenkapital 1. oktober 2021 <i>Equity at 1 October 2021</i>		50	175.640	0	175.690
Overført via resultatdisponering <i>Transferred over the profit appropriation</i>		0	-14.507	15.000	493
<b>Egenkapital 30. september 2022 <i>Equity at 30 September 2022</i></b>		<b>50</b>	<b>161.133</b>	<b>15.000</b>	<b>176.183</b>

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september *Financial statements 1 October – 30 September*

### Noter *Notes*

#### 1 **Anvendt regnskabspraksis** ***Accounting policies***

Årsrapporten for ERF Copenhagen NO 2 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

*The annual report of ERF Copenhagen NO 2 ApS for 2021/22 has been prepared in accordance with the provisions applying to reporting class B entities under the Danish Financial Statements Act with opt-in from higher reporting classes.*

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

#### **Omregning af fremmed valuta** ***Foreign currency translation***

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger

*On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated at the exchange rates at the transaction date. Foreign exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses.*

*Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rates at the balance sheet date. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the latest financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.*

### **Resultatopgørelse** ***Income statement***

#### **Bruttofortjeneste** ***Gross profit***

Selskabet har under henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt udelukkende at præsentere bruttoresultat.

*Pursuant to Section 32 of the Danish Financial Statements Act, the Company has decided only to disclose gross profit.*

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september *Financial statements 1 October – 30 September*

### Noter *Notes*

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Accounting policies (continued)*

##### Nettoomsætning *Revenue*

Lejeindtægter indregnes som indtægter på en lineær basis over lejeperioden. Når selskabet yder lejerabatter til lejerne, bliver lejerabatterne indregnet over lejeperioden på lineær basis.

*Rental revenue is recognised as income on a straight line basis over the lease period. When the Company provides incentives to its tenants, the cost of incentives is recognised over the lease period on a straight line basis.*

##### Andre eksterne omkostninger *Other external costs*

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsomkostninger mv.

*Other external expenses comprise administration expenses, costs in relation to buildings, etc.*

##### Værdiregulering af investeringsejendomme *Value adjustment of investment properties*

Værdiregulering indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

*Value adjustment comprises the year's changes in the fair value of investment property.*

##### Finansielle indtægter og omkostninger *Financial income and expenses*

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

*Financial income and expenses comprise interest income and expense, gains and losses on securities, payables and transactions denominated in foreign currencies as well as surcharges and refunds under the on-account tax scheme, etc.*

##### Skat af årets resultat *Tax on profit/loss for the year*

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september *Financial statements 1 October – 30 September*

### Noter *Notes*

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Accounting policies (continued)*

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat, og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

*On payment of joint taxation contributions, current Danish corporation tax is allocated between the jointly taxed entities in proportion to their taxable income. Entities with tax losses receive joint taxation contributions from entities that have used the losses to reduce their own taxable profit.*

*Tax for the year comprises current corporation tax for the year and changes in deferred tax, including changes in tax rates. The tax expense relating to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, and the tax expense relating to amounts directly recognised in equity is recognised directly in equity.*

### Balance *Balance sheet*

#### Investeringsejendomme *Investment properties*

Investeringsejendomme omfatter ejendomme med henblik på opnåelse af lejeindtægter, værdiforøgelse eller begge dele.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og hertil direkte knyttede omkostninger. Den regnskabsmæssige værdi omfatter også omkostninger til forbedringer, hvis indregningskriterierne er opfyldt.

Efterfølgende indregnes investeringsejendomme til dagsværdi. Gevinster eller tab som følge af ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det år, de opstår.

Måling til dagsværdi foretages ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden), hvor ejendommens dagsværdi er baseret på ejendommens normaliserede driftsindtjening divideret med et afkastkrav. Den opgjorte værdi reguleres med forventet fremtidig ændring i lejeværdi, tomgangsperioder, anlægsomkostninger og øvrige særlige forhold.

Værdiansættelsen er foretaget af JLL, en akkrediteret uafhængig vurderingsmand med anerkendte og relevante faglige kompetencer og aktuel erfaring med den vurderede investeringsejendoms beliggenhed og kategori. Den anvendte værdiansættelsesmodel er i overensstemmelse med anbefalingerne fra International Valuation Standards Committee. Disse værdiansættelsesmodeller er i overensstemmelse med principperne i IFRS 13.

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september *Financial statements 1 October – 30 September*

### Noter *Notes*

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Accounting policies (continued)*

*Investment properties comprise properties held to earn rentals, held for capital appreciation or both.*

*Investment properties comprise properties held to earn rentals, held for capital appreciation or both. On initial recognition, investment properties are measured at cost including purchase price and directly related costs. The carrying amount also includes costs for improvements if the recognition criteria are met.*

*Subsequent to initial recognition, investment properties are stated at fair value. Gains or losses arising from changes in the fair values are included in the income statement in the year in which they arise.*

*The properties are valued using the income capitalisation method where a property's fair value is estimated based on the normalised net operating income generated by the property, which is divided by the capitalisation rate. The calculated value is adjusted with expected future change in rental value, voids, capital expenses and other special circumstances.*

*The valuations are performed by JLL, an accredited independent valuer with recognised and relevant professional qualifications and recent experience of the location and category of the investment property. The valuation model applied is in accordance with that recommended by the International Valuation Standards Committee. These valuation models are consistent with the principles in IFRS 13.*

#### Tilgodehavender *Receivables*

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 er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

*Receivables are measured at amortised cost.*

*Write-down is made for bad debt losses where there is an objective indication that a receivable has been impaired. If there is an objective indication that an individual receivable has been impaired, write-down is made on an individual basis.*

*Write-downs are calculated as the difference between the carrying amount of receivables and the present value of forecast 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.*

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september *Financial statements 1 October – 30 September*

### Noter *Notes*

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Accounting policies (continued)*

##### Periodeafgrænsningsposter *Prepayments*

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter forudbetalinger for omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

*Prepayments comprise prepayment of costs incurred relating to subsequent financial years.*

##### Likvide beholdninger *Cash at bank and in hand*

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

*Cash at bank and in hand comprise cash and bank deposits.*

##### Egenkapital *Equity*

##### Udbytte *Dividends*

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

*The expected dividends payment for the year is disclosed as a separate item under equity.*

##### Selskabsskat og udskudt skat *Corporation tax and deferred tax*

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september *Financial statements 1 October – 30 September*

### Noter *Notes*

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Accounting policies (continued)*

Udskudt skat måles på grundlag af skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen henholdsvis egenkapitalen.

*Current tax payable and receivable is recognised in the balance sheet as tax computed on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income of prior years and for tax paid on account.*

*Deferred tax is measured using the balance sheet liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax value of assets and liabilities based on the planned use of the asset or settlement of the liability. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill non-deductible for tax purposes and on office premises and other items where the temporary differences arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss or taxable income.*

*Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carryforwards, are recognised at the expected value of their utilisation within the foreseeable future; 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. Any deferred net assets are measured at net realisable value.*

*Deferred tax is measured in accordance with 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. Changes in deferred tax as a result of changes in tax rates are recognised in the income statement or equity, respectively.*

#### Gældsforpligtelser *Liabilities other than provisions*

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem kostprisen og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden sammen med renteomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

*Financial liabilities are recognised at cost at the date of borrowing, corresponding to the proceeds received less transaction costs paid. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost using the effective interest method. Accordingly, the difference between cost and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan together with interest expenses.*

*Other liabilities are measured at amortised cost.*

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september Financial statements 1 October – 30 September

### Noter Notes

#### 2 Oplysninger om begivenheder efter balancedagen Disclosure of events after the balance sheet date

Ved værdiansættelse af ejendommen er anvendt exit yield på 3,68%. Efter regnskabsårets afslutning er usikkerheden i markedet for investerings ejendomme øget og igangværende handler er set revurderet eller helt annulleret. Som konsekvens heraf er exit yield steget.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet andre begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

*In the valuation of the retail property an exit yield of 3.68% has been applied. Subsequent to year end, turbulence in the property market has increased and ongoing deals have been repriced or even abandoned. As a consequence, yields have increased.*

*No other events have occurred after the balance sheet date that may materially affect the Company's financial position.*

tkr./DKK'000

2021/22      2020/21

#### 3 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede Average number of full-time employees

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede  
 Average number of full-time employees

0      0

#### 4 Øvrige finansielle omkostninger Other financial expenses

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder  
 Interest expense to group entities  
 Andre finansielle omkostninger  
 Other financial costs

11.017      9.983  
2.781      4.571  
13.798      14.554

#### 5 Skat af årets resultat Tax on profit/loss for the year

Årets udskudte skat  
 Deferred tax for the year

162      -1.535  
162      -1.535

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september Financial statements 1 October – 30 September

### Noter Notes

#### 6 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

tkr./DKK'000	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>
Kostpris 1. oktober 2021 <i>Cost at 1 October 2021</i>	519.026
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	<u>10.141</u>
Kostpris 30. september 2022 <i>Cost at 30 September 2022</i>	<u>529.167</u>
Værdiregulering 1. oktober 2021 <i>Revaluations at 1 October 2021</i>	64.182
Årets værdiregulering <i>Revaluation of the year</i>	<u>-4.417</u>
Værdiregulering 30. september 2022 <i>Revaluations at 30 September 2022</i>	<u>59.765</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b> <b><i>Carrying amount at 30 September 2022</i></b>	<b><u><u>588.932</u></u></b>

#### Centrale forudsætninger:

Investeringsejendommen på 7.446 m<sup>2</sup> er beliggende i København og anvendes primært til butik og kontorlokaler. Ved værdiansættelse af ejendommen er anvendt en gennemsnit exit yield på 3,68%. Værdiansættelsen, jf. ekstern vurderingsrapport af 30. september 2022 udgør 593 mio. kr., hvoraf periodiserede lejerabatter udgør 4,1 mio. kr., der er klassificeret som andre tilgodehavender.

#### Følsomhedsanalyse:

En stigning i exit yield på 0,25 procentpoint vil reducere ejendomsværdien med 36,6 mio. kr., og et fald i exit yield på 0,25 procentpoint vil øge ejendomsværdien med 41,9 mio. kr. pr. balancedagen.

#### Key assumptions:

*The property totalling 7,446 sqm. is located in Copenhagen and is mainly used for retail and office. An average exit yield of 3.68% have been applied when valuating the property. According to the external report at 30 September 2022, the valuation amounts to DKK 593 million, including rental incentives of DKK 4.1 million classified as other receivables.*

#### Sensitivity analysis:

*An increase of exit yield by 0.25 percentage points would reduce the property value by DKK 36.6 million, and a decrease in exit yield by 0.25 percentage points would increase the property value by DKK 41.9 million at the balance sheet date.*

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september Financial statements 1 October – 30 September

### Noter Notes

tkr./DKK'000	30/9 2022	30/9 2021	
<b>7 Andre tilgodehavender</b> <b>Other receivables</b>			
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	122	160	
Periodiserede lejerabatter <i>Rental incentives</i>	4.068	5.291	
	<u>4.190</u>	<u>5.451</u>	
<b>8 Hensættelser til udskudt skat</b> <b>Provisions for deferred tax</b>			
Udskudt skat 1. oktober <i>Deferred tax at 1 October</i>	22.576	24.111	
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen <i>Deferred tax adjustment for the year in the income statement</i>	162	-1.535	
	<u>22.738</u>	<u>22.576</u>	
<b>9 Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Non-current liabilities other than provisions</b>			
tkr./DKK'000	Gæld i alt 30/09 2022 <i>Total debt at 30/09 2022</i>	Afdrag første år <i>Repayment, first year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Outstanding debt after five years</i>
Ansvarlig lånekapital <i>Subordinary loan capital</i>	145.200	0	145.200
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	260.475	575	235.268
Deposita <i>Deposits</i>	918	0	0
	<u>406.593</u>	<u>575</u>	<u>380.468</u>

## Årsregnskab 1. oktober – 30. september *Financial statements 1 October – 30 September*

### Noter *Notes*

#### 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. *Contractual obligations, contingencies, etc.*

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ERF Copenhagen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat mv.

*The Company is subject to the Danish scheme of joint taxation with ERF Copenhagen Holding ApS as the administration company. The Company has unlimited liability and is jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for the total corporation tax, etc.*

#### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser *Mortgages and collateral*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 260.475 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2022 udgør 588.932 tkr.

*As security for its mortgage debt, DKK 260,475 thousand, the Company has provided collateral in land and buildings with a carrying amount of DKK 588,932 thousand at 30 September 2022.*