

ECF Copenhagen Retail Hold

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Denmark

CVR-nr./CVR no. 35 80 18 39

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

Ledespåtegning Statement by the Executive Board	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	3
Ledelsesberetning Management's review Virksomhedsoplysninger Company details	7
Beretning Operating review	8
Årsregnskab 1. oktober – 30. september Financial statements 1 October – 30 September	9
Resultatopgørelse Income statement	9
Balance Balance sheet	10
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	12
Noter Notes	13

ECF Copenhagen Retail HoldCo ApS
Årsrapport 2021/22
Annual report 2021/22
CVR-nr./CVR no. 35 80 18 39

Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ECF Copenhagen Retail HoldCo 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 Executive Board has today discussed and approved the annual report of ECF Copenhagen Retail HoldCo 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

Hélène Henning

Karl Rikard Anton Karlström



Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

Til kapitalejerne i ECF Copenhagen Retail HoldCo ApS
To the shareholders of ECF Copenhagen Retail HoldCo ApS

Konklusion

Opinion

Vi har revideret årsregnskabet for ECF Copenhagen Retail HoldCo 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 ECF Copenhagen Retail HoldCo 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

- 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.

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
mne 35442

ECF Copenhagen Retail HoldCo ApS
Årsrapport 2021/22
Annual report 2021/22
CVR-nr./CVR no. 35 80 18 39

Ledelsesberetning Management's review

Virksomhedsoplysninger Company details

ECF Copenhagen Retail HoldCo ApS
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsvej 5
1613 København V
Denmark

CVR-nr:	35 80 18 39
CVR no.:	
Stiftet:	12. marts 2014
Established:	12 March 2014
Hjemstedskommune:	København
Registered office:	Copenhagen
Regnskabsåret :	1. oktober – 30. september
Financial year :	1 October – 30 September

Direktion

Executive Board

Peter Eric Broström
Hélène Henning
Karl Rikard Anton Karlström

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 other related activities.

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

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et resultat på -58.060.029 kr., sammenlignet med -50.505.832 kr. i 2020/21. Virksomhedens balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på -33.263.974 kr., sammenlignet med 24.796.055 kr. pr. 30. september 2021.

The Company's income statement for 2021/22 shows a loss of DKK -58.060.029 as against DKK -50.505.832 in 2020/21. Equity in the Company's balance sheet at 30 September 2022 stood at DKK -33.263.974 as against DKK 24.796.055 at 30 September 2021.

Kapitalberedskab Capital resources

Virksomheden har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen og er dermed omfattet af Selskabslovgivningens regler om kapitaltab. Det er ledelsens forventning at kapitalen reetableres ved konvertering af kapitalejerlån.

The company has lost more than 50% of its share capital and therefore the rules of capital loss in the Danish Companies Act applies. Management has assessed the share capital will be re-established by conversion of shareholder loan.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning Events after the balance sheet date

Efter regnskabsårets afslutning er usikkerheden i markedet for investeringsejendomme øget og igangværende handler er set revurderet eller helt annulleret. Som konsekvens heraf er exit yield steget. Dette har en negativ påvirkning på virksomhedens datterselskaber.

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

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. This will impact the valuation of the subsidiaries.

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

kr./DKK	Note	2021/22	2020/21
Bruttotab			
Gross loss		-91.533	-427.488
Nedskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Write-down from equity investments in group entities		-53.459.125	-45.589.048
Andre finansielle indtægter			
Other financial income	3	10.276.514	9.360.600
Øvrige finansielle omkostninger			
Other financial expenses	4	<u>-14.785.885</u>	<u>-13.899.979</u>
Resultat før skat			
Loss before tax		-58.060.029	-50.555.915
Skat af årets resultat			
Tax on loss for the year	5	<u>0</u>	<u>50.083</u>
Årets resultat			
Loss for the year		<u>-58.060.029</u>	<u>-50.505.832</u>
Forslag til resultatdisponering			
Proposed distribution of loss			
Overført resultat			
Retained earnings		<u>-58.060.029</u>	<u>-50.505.832</u>
		<u>-58.060.029</u>	<u>-50.505.832</u>

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

Balance Balance sheet

kr./DKK	Note	30/9 2022	30/9 2021
AKTIVER			
ASSETS			
Anlægsaktiver			
Fixed assets			
Finansielle anlægsaktiver			
Investments			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Equity investments in group entities	6	47.097.542	100.556.667
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder			
Receivables from group entities	6, 7	246.327.464	151.800.000
		<u>293.425.006</u>	<u>252.356.667</u>
Anlægsaktiver i alt			
Total fixed assets		293.425.006	252.356.667
Omsætningsaktiver			
Current assets			
Tilgodehavender			
Receivables			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			
Receivables from group entities		32.191.819	17.965.305
Likvide beholdninger			
Cash at bank and in hand		4.960.081	6.219.046
Omsætningsaktiver i alt			
Total current assets		37.151.900	24.184.351
AKTIVER I ALT			
TOTAL ASSETS		<u>330.576.906</u>	<u>276.541.018</u>

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

Balance Balance sheet

kr./DKK	Note	30/9 2022	30/9 2021
PASSIVER			
EQUITY AND LIABILITIES			
Egenkapital			
Equity			
Virksomhedskapital			
Contributed capital		60.000	60.000
Overført resultat			
Retained earnings		-33.323.974	24.736.055
Egenkapital i alt		-33.263.974	24.796.055
Total equity			
Gældsforpligtelser			
Liabilities			
Langfristede gældsforpligtelser			
Non-current liabilities	8		
Ansvarlig lånekapital			
Subordinary loan capital		315.966.252	218.588.788
Kortfristede gældsforpligtelser			
Current liabilities			
Leverandører af varer og tjenesteydelser			
Trade payables		54.758	60.678
Gæld til tilknyttede virksomheder			
Payables to group entities		47.819.870	33.095.497
		47.874.628	33.156.175
Gældsforpligtelser i alt		363.840.880	251.744.963
Total liabilities			
PASSIVER I ALT		330.576.906	276.541.018
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES			
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede			
Average number of full-time employees	2		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			
Contractual obligations, contingencies, etc.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Mortgages and collateral	10		
Oplysninger om begivenheder efter balancedagen			
Disclosure of events after the balance sheet date	11		

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

Egenkapitalopgørelse
Statement of changes in equity

kr./DKK	Virksom- hedskapital Contributed capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. oktober 2021 Equity at 1 October 2021	60.000	24.736.055	24.796.055
Overført via resultatdisponering Transferred over the distribution of loss	0	-58.060.029	-58.060.029
Egenkapital 30. september 2022 Equity at 30 September 2022	60.000	-33.323.974	-33.263.974

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

Noter Notes

1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for ECF Copenhagen Retail HoldCo 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 ECF Copenhagen Retail HoldCo 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.

Udeladelse af koncernregnskab Omission of consolidated financial statements

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Pursuant to section 110(1) of the Danish Financial Statements Act, no consolidated financial statements have been prepared.

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.

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

Noter Notes

- 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

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 loss.

Andre eksterne omkostninger Other external costs

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Other external expenses comprise administration expenses, etc.

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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, amortisation of financial assets and liabilities as well as surcharges and refunds under the on-account tax scheme, etc.

Skat af årets resultat Tax on loss for the year

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra overtagelsesdatoen, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, frem til overdragelsesdatoen, hvor de udgår af konsolideringen.

Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Noter Notes

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

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.

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.

The Company is subject to the Danish rules on compulsory joint taxation of the Group's Danish subsidiaries. The subsidiaries are included in the joint taxation from the date when they are included in the consolidated financial statements and up to the date when they are excluded from the consolidation.

The Company is the administrative company for the joint taxation and accordingly settles all payments of corporation tax to the tax authorities.

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

Finansielle anlægsaktiver Investments

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Ved indikation på nedskrivningsbehov foretages nedskrivningstest. I de tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Kostprisen reduceres med modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indregnes til amortiseret kostpris.

Equity investments in group entities are measured at cost. In case of indication of impairment, an impairment test is conducted. When the cost exceeds the recoverable amount, write-down is made to this lower value. The cost is reduced by dividends received exceeding accumulated earnings after the acquisition date.

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

Noter

Notes

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Receivables from group entities are recognised at amortised cost.

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 diskonteringsats 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.

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.

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.

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

Noter Notes

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 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 nettorealisationsværdi.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Other liabilities are measured at amortised cost.

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

Noter

Notes

kr./DKK	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
2 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede Average number of full-time employees Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede Average number of full-time employees	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Andre finansielle indtægter Other financial income Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder Interest income from group entities	<u>10.276.514</u> <u>10.276.514</u>	<u>9.360.600</u> <u>9.360.600</u>
4 Øvrige finansielle omkostninger Other financial expenses Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expense to group entities Andre finansielle omkostninger Other financial costs	<u>14.724.374</u> <u>61.511</u> <u>14.785.885</u>	<u>13.835.449</u> <u>64.530</u> <u>13.899.979</u>
5 Skat af årets resultat Tax on profit/loss for the year Årets sambeskatningsbidrag Joint taxation contribution for the year	<u>0</u> <u>0</u>	<u>-50.083</u> <u>-50.083</u>

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

Noter Notes

6 Finansielle anlægsaktiver Investments

kr./DKK	Kapital- andele i tilknyttede virksom- heder Equity investments in group entities	Tilgode- havende hos tilknyttede virksom- heder Receivables from group entities	I alt Total
Kostpris 1. oktober 2021 Cost at 1 October 2021	169.911.225	151.800.000	321.711.225
Tilgang i årets løb Additions for the year	0	94.527.464	94.527.464
Kostpris 30. september 2022 Cost at 30 September 2022	169.911.225	246.327.464	416.238.689
Værdiregulering 1. oktober 2021 Revaluations at 1 October 2021	-69.354.558	0	-69.354.558
Årets nedskrivninger Revaluations for the year	-53.459.125	0	-53.459.125
Værdiregulering 30. september 2022 Revaluations 30 September 2022	-122.813.683	0	-122.813.683
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022 Carrying amount at 30 September 2022	47.097.542	246.327.464	293.425.006

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

Noter Notes

Navn/retsform Name/legal form	Hjemsted Registered office	Stemme- og ejerandel Voting rights and ownership interest	Egenkapital Equity	Årets resultat Profit/loss for the year
Dattervirksomheder: Subsidiaries:			kr./DKK	kr./DKK
ECF Copenhagen Retail 15 ApS	København/ Copenhagen	100%	33.897.105	69.132
ECF Copenhagen Retail 17-19 ApS	København/ Copenhagen	100%	124.377	-37.595.230
ECF Copenhagen Retail 48 ApS	København/ Copenhagen	100%	<u>13.076.060</u>	<u>-15.933.027</u>
			<u>47.097.542</u>	<u>-53.459.125</u>

7 Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder Receivables from group entities

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder udgøres af lån til ECF Copenhagen Retail 15 ApS for 5.500 tkr. (2020/21: 5.500 tkr.), lån til ECF Copenhagen Retail 17-19 ApS for 98.337 tkr. (2020/21: 37.877 tkr.) og ECF Copenhagen Retail 48 ApS for 79.990 tkr. (2020/21: 45.923 tkr.) Rest tilgodehavende efter 5 år er 246.327 tkr.

Receivables from group entities consist of loan to ECF Copenhagen Retail 15 ApS of total DKK 5,500 thousand (2020/21: DKK 5,500 thousand), loan to ECF Copenhagen Retail 17-19 ApS of total DKK 98,337 thousand (2020/21: DKK 37,877 thousand), and loan to ECF Copenhagen Retail 48 ApS of total DKK 79,990 thousand (2020/21: DKK 45,923 thousand). The outstanding amount after 5 years is DKK 246,327 thousand.

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

Noter Notes

8 Langfristede gældsforpligtelser Non-current liabilities

kr./DKK	Gæld i alt 30/9 2022 Total debt at 30/9 2022	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after five years
Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital	315.966.252	315.966.252
	<u>315.966.252</u>	<u>315.966.252</u>

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. Contractual obligations, contingencies, etc.

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat m.v.

The Company is the administration company of the group of companies subject to the Danish scheme of joint taxation and is unlimited jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for the total corporation tax, etc.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Mortgages and collateral

Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder, der pr. 30. september 2022 udgør 278.519 tkr., er stillet som ansvarlig lånekapital over for selskabets datterselskaber.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der pr. 30. september 2022 udgør 47.098 tkr., er stillet som pant over for datterselskabernes realkreditlån.

Receivables from subsidiaries at 30 September 2022 add up to a total of DKK 278.519 thousand and are subordinate loan capital to the Company's subsidiaries.

Investments in subsidiaries at 30 September 2022 add up to a total of DKK 47,098 thousand and are collateral to the mortgage debt of the subsidiaries.

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

Noter

Notes

11 Oplysninger om begivenheder efter balancedagen

Disclosure of events after the balance sheet date

Efter regnskabsårets afslutning er usikkerheden i markedet for investeringsejendomme øget og igangværende handler er set revurderet eller helt annulleret. Som konsekvens heraf er exit yield steget. Dette har en negativ påvirkning på virksomhedens datterselskaber.

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

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. This will impact the valuation of the subsidiaries.

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

12 Kapitalberedskab

Capital resources

Virksomheden har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen og er dermed omfattet af Selskabslovgivningens regler om kapitaltab. Det er ledelsens forventning at kapitalen reetableres ved konvertering af kapitalejerlån.

The company has lost more than 50% of its share capital and therefor the rules of capital loss in the Danish Companies Act applies. Management has assessed the share capital will be re-establish by conversion of shareholder loan.