

Saremo Properties A/S

c/o Holst Advokater
Indiavej 1, 2., 2100 København Ø

CVR-nr./CVR no. 10 46 79 34

Årsrapport 2023

Annual report 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2024

Approved at the Company's annual general meeting on 24 May 2024

Dirigent:

Chair of the meeting:

.....
Ole Meisner

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	2
Statement by the Board of Directors and the Executive Board	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Independent auditor's report	
Ledelsesberetning	7
Management's review	
Årsregnskab 1. januar - 31. december	9
Financial statements 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	9
Income statement	
Balance	10
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	12
Statement of changes in equity	
Noter	13
Notes to the financial statements	

Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Saremo Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. maj 2024

Copenhagen, 24 May 2024

Direktion:/Executive Board:

.....
Ole Meisner

Bestyrelse/Board of Directors:

.....
Inger Gunilla Nilsson
formand/Chairman

.....
Erik Axel Linder

.....
Ole Meisner

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of Saremo Properties A/S for the financial year 1 January - 31 December 2023.

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 2023 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2023.

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 kapitalejeren i Saremo Properties A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Saremo Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

To the shareholder of Saremo Properties A/S

Opinion

We have audited the financial statements of Saremo Properties A/S for the financial year 1 January - 31 December 2023, 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 2023 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2023 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' 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.

Management's responsibilities for the financial statements

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller 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 selskabets interne 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.
- ▶ 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ 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.
- ▶ 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.

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

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.

Esbjerg, den 24. maj 2024

Esbjerg, 24 May 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Mads Klausen

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne46588

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.

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.

Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	Saremo Properties A/S
Adresse, postnr. by/Address, Postal code, City	c/o Holst Advokater Indiavej 1, 2., 2100 København Ø
CVR-nr./CVR no.	10 46 79 34
Hjemstedskommune/Registered office	København
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Bestyrelse/Board of Directors	Inger Gunilla Nilsson, formand/Chairman Erik Axel Linder Ole Meisner
Direktion/Executive Board	Ole Meisner
Revision/Auditors	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Bavnehøjvej 5, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Management's review

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i fast ejendom.

Selskabet ejer en kontorejendom, Vallensbæk Company House, ved København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 189 t.kr. mod et overskud på 2.972 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 139.623 t.kr.

Ejendomsværdien er indregnet til markedsværdi på 177.000 t.kr. Reguleringen har påvirket årets resultat med -3.000 t.kr. (2022: -6.000 t.kr.)

Ledelsen anser årets resultat før dagsværdiregulering af ejendommen for tilfredsstillende.

Business review

The Company's activity is to invest in real estate.

The Company owns an office building, Vallensbæk Company House, near Copenhagen.

Financial review

The income statement for 2023 shows a profit of DKK 189 thousand against a profit of DKK 2,972 thousand last year, and the balance sheet at 31 December 2023 shows equity of DKK 139,623 thousand.

The value of the Company's property is measured at fair value of DKK 177.000 thousand. The value adjustment has affected results of operations by DKK -3.000 thousand (2022: DKK -6,000 thousand).

Management considers the profit/loss for the year before fair value adjustments of the property as satisfactory.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2023	2022
	Bruttofortjeneste	4.567.009	11.029.396
	Gross profit		
2	Personaleomkostninger	0	0
	Staff costs		
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-138.464	0
	Depreciation of plant and equipment		
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	4.428.545	11.029.396
	Operating profit before fair value adjustments		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.000.000	-6.000.000
	Fair value adjustments of investment property		
	Resultat før finansielle poster	1.428.545	5.029.396
	Profit before net financials		
	Finansielle indtægter	159.764	0
	Financial income		
3	Finansielle omkostninger	-1.329.809	-1.219.873
	Financial expenses		
	Resultat før skat	258.500	3.809.523
	Profit before tax		
4	Skat af årets resultat	-69.414	-837.423
	Tax for the year		
	Årets resultat	189.086	2.972.100
	Profit for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit		
	Overført resultat	189.086	2.972.100
	Retained earnings		
		189.086	2.972.100

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2023	2022
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
	Investeringsejendomme	177.000.000	180.000.000
	Investment property		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	553.856	692.320
	Other fixtures and fittings, tools and equipment		
		<u>177.553.856</u>	<u>180.692.320</u>
	Anlægsaktiver i alt		
	Total fixed assets	<u>177.553.856</u>	<u>180.692.320</u>
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	813.094
	Trade receivables		
	Andre tilgodehavender	39.602	5.943.526
	Other receivables		
		<u>39.602</u>	<u>6.756.620</u>
	Likvide beholdninger		
	Cash	662.334	11.241.592
	Omsætningsaktiver i alt		
	Total non-fixed assets	<u>701.936</u>	<u>17.998.212</u>
	AKTIVER I ALT		
	TOTAL ASSETS	<u>178.255.792</u>	<u>198.690.532</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2023	2022
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
6	Selskabskapital	86.000.000	86.000.000
	Share capital		
	Overført resultat	53.622.806	53.433.720
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	139.622.806	139.433.720
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
	Udskudt skat	8.057.197	8.717.171
	Deferred tax		
	Hensatte forpligtelser i alt	8.057.197	8.717.171
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	21.039.401	22.186.970
	Mortgage debt		
	Deposita	4.338.078	4.059.926
	Deposits		
	Anden gæld	0	18.190.955
	Other payables		
		25.377.479	44.437.851
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.147.570	2.134.020
	Current portion of long-term liabilities		
	Gæld til banker	1.099.217	0
	Bank debt		
	Forudbetalt leje og deposita	240.948	48.059
	Prepayments rent and deposits		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.234.923	1.875.153
	Trade payables		
	Skyldig selskabsskat	510.388	1.767.060
	Income taxes payable		
	Anden gæld	965.264	277.498
	Other payables		
		5.198.310	6.101.790
	Gældsforpligtelser i alt	30.575.789	50.539.641
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	178.255.792	198.690.532
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Security and collateral
- 9 Nærtstående parter
Related parties

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Selskabskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2022 Equity at 1 January 2022	86.000.000	50.461.620	136.461.620
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	2.972.100	2.972.100
Egenkapital 1. januar 2023 Equity at 1 January 2023	86.000.000	53.433.720	139.433.720
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	189.086	189.086
Egenkapital 31. december 2023 Equity at 31 December 2023	86.000.000	53.622.806	139.622.806

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Saremo Properties A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Valutaomregning

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 balance-dagens valutakurs. Forskellen mellem balance-dagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter årets optjente indtægter fra udlejning af ejendomme samt administrationshonorarer.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

The annual report of Saremo Properties A/S for 2023 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

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

Reporting currency

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

Foreign currency translation

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate 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 and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate 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 most recent financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Income statement

Revenue

The Company has chosen IAS 11/IAS 18 as interpretation for revenue recognition.

The net revenue comprises the years's earned rental income from property and administration fee.

Revenue is measured net of all types of discounts/rebates granted. Also, revenue is measured net of VAT and other indirect taxes charged on behalf of third parties.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammentraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

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.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Other fixtures and fittings, tools and equipment

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.

Gross profit

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

Other operating income

Other operating income comprise items of a secondary nature relative to the Company's core activities, including gains on the sale of fixed assets.

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.

Depreciation

The item comprises depreciation of plant and equipment.

The basis of depreciation, which is calculated as cost less any residual value, is depreciated on a straight line basis over the expected useful life. The expected useful lives of the assets are as follows:

3-5 år/years

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Skat

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

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris inklusive omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Tax

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

Balance sheet**Property, plant and equipment**

Items of property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Cost includes the acquisition price and costs directly related to the acquisition until the time at which the asset is ready for use.

Investment property

Investment property includes investments in land and buildings for the purpose of earning a return on the invested capital in the form of regular income and/or capital gains on selling the property.

Investment property is measured at the time of purchase at the cost price, including costs directly related to the purchase until the time at which the property is ready for use. After initial recognition, investment property is measured at fair value. Value adjustments of investment property are recognised in the income statement.

Receivables

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for impairment write-down of financial receivables.

Receivables are measured at amortised cost.

Prepayments

Prepayments recognised under "Assets" comprise prepaid expenses regarding subsequent financial reporting years.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

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

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for 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.

Other liabilities are measured at net realisable value.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Deferred income

Deferred income recognised as a liability comprises payments received concerning income in subsequent financial reporting years.

Fair value

The fair value measurement is based on the principal market. If no principal market exists, the measurement is based on the most advantageous market, i.e. the market that maximises the price of the asset or liability less transaction and/or transport costs.

All assets and liabilities which are measured at fair value, or whose fair value is disclosed, are classified based on the fair value hierarchy, see below:

Level 1: Value in an active market for similar assets/liabilities

Level 2: Value based on recognised valuation methods on the basis of observable market information

Level 3: Value based on recognised valuation methods and reasonable estimates (non-observable market information).

If a reliable fair value cannot be stated according to the above levels, the asset or liability is measured at cost.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

2 Personalemkostninger

Staff costs

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

The Company did not have employees in the current financial year.

DKK	2023	2022
3 Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger til selskabsdeltager og ledelse	862.126	706.683
Other interest expenses		
Andre finansielle omkostninger	467.683	513.190
Other financial expenses		
	<u>1.329.809</u>	<u>1.219.873</u>
4 Skat af årets resultat		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	729.388	2.117.060
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	-659.974	-1.279.637
Deferred tax adjustments in the year		
	<u>69.414</u>	<u>837.423</u>

5 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

DKK	Investerings- ejendomme Investment property	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment	I alt Total
Kostpris 1. januar 2023	139.000.000	692.320	139.692.320
Cost at 1 January 2023			
Kostpris 31. december 2023	139.000.000	692.320	139.692.320
Cost at 31 December 2023			
Opskrivninger 1. januar 2023	41.000.000	0	41.000.000
Revaluations at 1 January 2023			
Årets værdiregulering	-3.000.000	0	-3.000.000
Revaluations in the year			
Opskrivninger 31. december 2023	38.000.000	0	38.000.000
Revaluations at 31 December 2023			
Årets afskrivninger	0	138.464	138.464
Amortisation/depreciation in the year			
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	0	138.464	138.464
Impairment losses and depreciation at 31 December 2023			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>177.000.000</u>	<u>553.856</u>	<u>177.553.856</u>
Carrying amount at 31 December 2023			
Afskrives over/Depreciated over		<u>3-5 år/years</u>	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Investeringsejendomme

Investment property

DKK	2023	2022
Dagsværdi 1. januar	180.000.000	186.000.000
Fair value at 1 January		
Årets værdireguleringer	-3.000.000	-6.000.000
Value adjustments for the year		
Dagsværdi 31. december	177.000.000	180.000.000
Fair value at 31 December		

Selskabets investeringsejendomme består af to kontorejendomme med lejbærende arealer på i alt 10.363 m² beliggende i Vallensbæk med direkte adgang til motorvej E20/E47 og tæt ved Vallensbæk Station med adgang til S-tog-nettet og gode indkøbsmuligheder.

Opgørelse af dagsværdi

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen påvirkes primært af det fastsatte afkastkrav til ejendommen.

Hvert år indhentes der valuarvurderinger på ejendommen, der anvendes som grundlag for afkastkravet.

Dagsværdimålingen foretages ud fra en afkastbaseret model. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder blandt andet afkastkrav, markedsleje og forventede driftsomkostninger m.v.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Modellen indeholder skøn over den årlige lejeindtægt baseret på senest varslet huslejestigning og indgående kontrakter, korrigeret for tomgang og tab på udlejning, som er skønnet ud fra tidligere års realiserede tal.

Driftsomkostninger, skatter og afgifter, forsikringer, renholdelse og ejendomsomkostninger m.v. er skønnet ud fra tidligere års realiseret tal samt eventuelle varslet stigninger.

De væsentligste øvrige forudsætninger for dagsværdiberegninger er følgende:

The company's investment properties consist of two office buildings with a total rentable area of 10,363 m² located in Vallensbæk with direct access to the highway E20/E47 and close to Vallensbæk Station with access to the S-train network and good shopping facilities.

Fair value estimation

The accounting value of the property is mainly impacted by the required rate of return which has been set for the property.

Each year external appraisers value the property and this is used as the basis for the required rate of return.

The fair value is calculated based upon a return-based model. The model includes several elements based on Management's estimate of the current market conditions, e.g. required rate of return, market rent and expected operating costs etc.

Significant fair value assumptions

The model includes an estimate of the annual rent income based on the latest notified rent increase and contracts, adjusted for idling and loss from renting the property which is estimated based on the figures from previous years.

Operating expenses, taxes and excise duties, insurance, cleaning and property expenses, etc. are based on the figures from previous years and any notified increases.

The most important other assumptions for fair value adjustments are:

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK	2023	2022
Årlig leje pr. m ² Market rent per m ²	1.142	1.135
Udlejningsprocent Occupancy rate at 31 December	81	81
m ² -pris m ² -pris	17.081	17.370
Forventet inflation i % Expected inflation in %	2,00	2,00
Afkastkrav i % Required rate of return in %	6,50	6,25

Følsomhedsanalyse

Følsomheden ved ændringer i selskabets afkastkrav er belyst i det følgende:

Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil ejendommens dagsværdi falde med 12 mio. kr., således at den endelige dagsværdi bliver 165 mio. kr.

Ved et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil ejendommens dagsværdi stige med 15 mio. kr., således at den endelige dagsværdi bliver 192 mio. kr.

Sensitivity analysis

The sensitivity of changes in the Company's required rate of return is illustrated in the following:

In the case of an increase in the rate of return by 0.5% points, the property's fair value will fall by DKK 12 million, and the final fair value will be DKK 165 million.

In the case of a fall in the rate of return by 0.5% points, the property's fair value will increase by DKK 15 million, and the final fair value will be DKK 192 million.

DKK	2023	2022
6 Selskabskapital Share capital		
Selskabskapitalen er fordelt således: Analysis of the share capital:		
Aktier, 86.000 stk. a nom. 1.000,00 kr. 86,000 shares of DKK 1,000,00 nominal value each	86.000.000	86.000.000
	86.000.000	86.000.000

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 86.000.000 kr. de seneste 5 år.

The Company's share capital has remained DKK 86,000,000 over the past 5 years.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 16.310.345 kr. senere end 5 år fra balance-dagen.

Of the long-term liabilities, DKK 16,310,345 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Security and collateral

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.186.971 kr. er afgivet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 177.000.000 kr.

As collateral for debt to mortgage credit institutions, DKK 22,186,971, mortgages have been issued in investment properties with a carrying amount of DKK 177,000,000.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

9 Nærtstående parter

Related parties

Oplysning om koncernregnskaber

Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed Parent	Hjemsted Domicile	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
Executive Property Europe AB	Sverige Sweden	Det udenlandske koncernregnskab kan rekvireres ved henvendelse til det Svenske selskabsregister The foreign consolidated financial statements may be requested from the Swedish Company Register

PENNEO

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

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

Ole Meisner

Executive Board

On behalf of: Saremo Properties AS

Serial number: 981e7265-ef05-4980-bd19-61e5bc0e321e

IP: 82.163.xxx.xxx

2024-05-27 13:57:28 UTC



Ole Meisner

Chairman

On behalf of: Saremo Properties AS

Serial number: 981e7265-ef05-4980-bd19-61e5bc0e321e

IP: 82.163.xxx.xxx

2024-05-27 13:57:28 UTC



Ole Meisner

Board of Directors

On behalf of: Saremo Properties AS

Serial number: 981e7265-ef05-4980-bd19-61e5bc0e321e

IP: 82.163.xxx.xxx

2024-05-27 13:57:28 UTC



Inger Gunilla Nilsson

Board of Directors

On behalf of: Saremo Properties AS

Serial number: 5dbcdfc05f5450[...]7030bc2ecdab6

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-27 21:33:55 UTC



Erik Axel Linder

Board of Directors

On behalf of: Saremo Properties AS

Serial number: 50d1b60532293b[...]50f8b315e5945

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-28 09:24:05 UTC



Mads Olesen Klausen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

State Authorised Public Accountant

On behalf of: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serial number: 869bb928-a8d8-42f1-bba8-87f219b5aa76

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-05-28 09:49:27 UTC



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

How to verify the originality of this document

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

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

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