

# Sycamore ApS

C/O KEN Holding A/S Christiansgave 50, 2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 19 26 80 71

Company reg. no. 19 26 80 71

## Årsrapport *Annual report*

**1. september 2021 - 31. august 2022**

***1 September 2021 - 31 August 2022***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2023.  
*The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 28 February 2023.*

---

Knud Erik Nordby  
Dirigent  
*Chairman of the meeting*

*Notes to users of the English version of this document:*

- *This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.*

- *To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, IAS/IFRS English terminology has been used.*
- *Please note that decimal points remain unchanged from Danish version of the document. This means that DKK 146.940 corresponds to the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % corresponds to 23.5 %.*

# Indholdsfortegnelse

## Contents

---

	<b>Side</b>
	<b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<b>Reports</b>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's statement</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b>Management's review</b>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company information</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Management's review</i>	
<b>Årsregnskab 1. september 2021 - 31. august 2022</b>	
<b>Financial statements 1 September 2021 - 31 August 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
<i>Accounting policies</i>	
Resultatopgørelse	14
<i>Income statement</i>	
Balance	15
<i>Balance sheet</i>	
Egenkapitalopgørelse	18
<i>Statement of changes in equity</i>	
Noter	19
<i>Notes</i>	

## Ledelsespåtegning *Management's statement*

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022 for Sycamore ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 28. februar 2023  
*Rungsted Kyst, 28 February 2023*

**Direktion**  
*Executive board*

Peter Simon

Today, the executive board has presented the annual report of Sycamore ApS for the financial year 1 September 2021 - 31 August 2022.

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

We consider the accounting policies appropriate and, in our opinion, the financial statements provide a fair presentation of the company's assets, equity and liabilities, and financial position at 31 August 2022 and of the company's results of activities in the financial year 1 September 2021 – 31 August 2022.

We are of the opinion that the management commentary presents a fair account of the issues dealt with.

We recommend that the annual report be approved at the Annual General Meeting.

Knud Erik Nordby

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent auditor's report*

---

### Til anpartshaverne i Sycamore ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sycamore ApS for regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### To the Shareholders of Sycamore ApS

#### Opinion

We have audited the financial statements of Sycamore ApS for the financial year 1 September 2021 - 31 August 2022, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, for the Company. The financial statements are prepared under 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 August 2022, and of the results of the Company's operations for the financial year 1 September 2021 - 31 August 2022 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 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.

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

---

### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

### **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.

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 about 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 these financial statements.

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

---

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.
- 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.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism 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.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.

## 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 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 konklusioner 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.
- 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

#### **Statement on Management's Review**

Management is responsible for Management's Review.



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

---

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.

Frederiksberg, den 28. februar 2023  
*Frederiksberg, 28 February 2023*

### **One Revision**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 39 09 02 79  
Company reg. no. 39 09 02 79

Egon Ramskov Laursen  
statsautoriseret revisor  
State Authorised Public Accountant  
mne34372

Our opinion on the financial statements does not cover 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 Management's Review and, in doing so, consider whether 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 Management's Review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that 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 Management's Review.

## Selskabsoplysninger Company information

---

<b>Selskabet</b> <i>The company</i>	Sycamore ApS C/O KEN Holding A/S Christiansgave 50 2960 Rungsted Kyst
	CVR-nr.: 19 26 80 71 <i>Company reg. no.</i>
	Stiftet: 1. april 1996 <i>Established: 1 April 1996</i>
	Regnskabsår: 1. september - 31. august <i>Financial year: 1 September - 31 August</i>
<b>Direktion</b> <i>Executive board</i>	Peter Simon Knud Erik Nordby
<b>Revision</b> <i>Auditors</i>	One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roskildevej 39, 3. sal 2000 Frederiksberg
<b>Modervirksomhed</b> <i>Parent company</i>	Sycamore Holdings Ltd.

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i investering i fast ejendom og udlejning heraf.

**Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets investeringsejendom måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis på området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets ejendom på statusdagen.

Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode, og i den udstrækning markedrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -500.428 kr. mod 716.954 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -524.763 kr. mod 582.304 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets likvider er i 2021/22 steget med 1.972.050 kr., nemlig fra 384.134 kr. til 2.356.184 kr.

**The principal activities of the company**

The activities of the Company comprise real estate investments and letting hereof.

**Uncertainties about recognition or measurement**

The company's investment property is measured in accordance with the Danish Financial Statements Act and developments in accounting policies.

Measurement base is the estimated market value of the property at the balance sheet date. Market value is calculated on the basis of return measurement methods. Subject to the extent of changes in the market interest and investor's interest requirements, the property value may change accordingly.

**Development in activities and financial matters**

The gross loss for the year totals DKK -500.428 against DKK 716.954 last year. Income or loss from ordinary activities after tax totals DKK -524.763 against DKK 582.304 last year. Management considers the net profit or loss for the year unsatisfactory.

In 2021/22, the company's cash and cash equivalents increased by DKK 1.972.050, i.e. from DKK 384.134 to DKK 2.356.184.

## Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

---

Årsrapporten for Sycamore ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

The annual report for Sycamore ApS has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act regulations concerning reporting class B enterprises. Furthermore, the company has decided to comply with certain rules applying to reporting class C enterprises.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

The accounting policies are unchanged from last year, and the annual report is presented in DKK.

## Resultatopgørelsen

## Income statement

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Gross loss

Gross loss comprises the revenue and external costs.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Lease income comprises income from the lease of property and is recognised in the income statement for the period relating to the lease payment. Income from the heating account is recognised in the statement of financial position as a balance with lessees.

Når selskabet yder lejerabatter til lejer, bliver lejerabatterne indregnet over lejeperioden på en lineær basis.

When the company provides tenant rebates, the tenants rebates are recognized over the lease period on a linear basis.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

Other external costs comprise costs incurred for administration and loss on receivables.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Costs concerning investment properties comprise operating costs, repair and maintenance costs, taxes, charges, and other costs. Costs concerning the heating accounts are recognised in the statement of financial position as a balance with lessees.

**Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dags værdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

**Balancen**

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

**Value adjustment of investment property**

Value adjustment of investment property comprises value adjustments of properties at fair value and profit or loss from the disposal of properties.

**Staff costs**

Staff costs include salaries and wages, including holiday allowances, pensions, and other social security costs, etc., for staff members.

**Financial income and expenses**

Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts concerning the financial year. Financial income and expenses comprise interest income and expenses, realised and unrealised capital gains and losses relating to debt and reimbursements under the advance tax scheme, etc.

**Tax on net profit or loss for the year**

Tax for the year comprises the current income tax for the year and changes in deferred tax and is recognised in the income statement with the share attributable to the net profit or loss for the year and directly in equity with the share attributable to entries directly in equity.

**Statement of financial position**

**Investment property**

At the initial recognition, investment property is measured at cost, comprising the cost of the property and directly associated costs, if any.

## Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Hereafter, investment properties are measured individually at an estimated fair value. The properties are measured using a returnbased model, by which the expected future cash flows for the following year, along with a rate of return determined on the basis of market statistics, completed trades and management's knowledge of the real estate market, form the basis for the fair value of the properties. Compared to the previous financial year, the method of measurement remains unchanged.

Costs adding new or improved qualities to an investment property compared to its condition at the time of acquisition, thereby improving the future return on the property, are added to the cost as an improvement. Costs which do not add new or improved qualities to an investment property are recognised in the income statement under the item "Costs concerning investment property".

Like other property, plant, and equipment except for land, investment property has a limited economic life. The impairment taking place concurrently with the ageing of the investment property is reflected in the continuing measurement of the investment property at fair value.

Value adjustments are recognised in the income statement under the item "Value adjustments of property".

#### Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to face value. In order to meet expected losses, they are written down for impairment to the net realisable value.

## Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

---

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netto-realisation sværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisation sværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

#### Cash on hand and demand deposits

Cash on hand and demand deposits comprise cash at bank.

#### Income tax and deferred tax

Current tax liabilities and current tax receivable are recognised in the statement of financial position as calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax of previous years' taxable income and for tax paid on account.

Deferred tax is measured on the basis of temporary differences in assets and liabilities with a focus on the statement of financial position. Deferred tax is measured at net realisable value.

Deferred tax assets, including the tax value of tax losses allowed for carryforward, are recognised at the value at which they are expected to be realisable, either by settlement against tax of future earnings or by set-off in deferred tax liabilities within the same legal tax unit. Any deferred net tax assets are measured at net realisable value.

#### Provisions

Provisions are recognised when the company has a legal or actual commitment resulting from a previously occurred event and when it is probable that the settlement of the liability will result in consumption of the financial resources of the company.

Provisions are measured at net realisable value or at fair value. If the fulfilment of a liability is expected to take place far in the future, the liability is measured at fair value.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

#### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

#### **Liabilities other than provisions**

Other liabilities concerning payables to suppliers, group enterprises, and other payables are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

#### **Accruals and deferred income**

Payments received concerning future income are recognised under accruals and deferred income.



## Resultatopgørelse 1. september - 31. august

### Income statement 1 September - 31 August

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttotab</b>		
<i>Gross loss</i>	<b>-500.428</b>	<b>716.954</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		
<i>Value adjustment of investment property</i>	-5.444	161.000
1 Personalemkostninger		
<i>Staff costs</i>	-120.000	-120.000
<b>Driftsresultat</b>		
<i>Operating profit</i>	<b>-625.872</b>	<b>757.954</b>
Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>	14.270	0
2 Øvrige finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	-49.336	-10.134
<b>Resultat før skat</b>		
<i>Pre-tax net profit or loss</i>	<b>-660.938</b>	<b>747.820</b>
Skat af årets resultat		
<i>Tax on net profit or loss for the year</i>	136.175	-165.516
<b>Årets resultat</b>		
<i>Net profit or loss for the year</i>	<b>-524.763</b>	<b>582.304</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
<i>Proposed distribution of net profit:</i>		
Overføres til overført resultat		
<i>Transferred to retained earnings</i>	0	582.304
Disponeret fra overført resultat		
<i>Allocated from retained earnings</i>	-524.763	0
<b>Disponeret i alt</b>		
<i>Total allocations and transfers</i>	<b>-524.763</b>	<b>582.304</b>

**Balance 31. august**  
**Balance sheet at 31 August**

All amounts in DKK.

<b>Aktiver</b> <b>Assets</b>	2022	2021
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b> <b>Non-current assets</b>		
3 Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	117.800.000	113.361.000
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Total property, plant, and equipment</i>	117.800.000	113.361.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <b>Total non-current assets</b>	<b>117.800.000</b>	<b>113.361.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <b>Current assets</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	0	375.484
Tilgodehavende selskabsskat <i>Income tax receivables</i>	95.340	3.340
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	560.614	886.335
Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>	655.954	1.265.159
Likvide beholdninger <i>Cash on hand and demand deposits</i>	2.356.184	384.134
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <b>Total current assets</b>	<b>3.012.138</b>	<b>1.649.293</b>
<b>Aktiver i alt</b> <b>Total assets</b>	<b>120.812.138</b>	<b>115.010.293</b>

**Balance 31. august**  
**Balance sheet at 31 August**

All amounts in DKK.

<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	200.000	200.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	89.465.449	89.990.212
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Total equity</i>	<u>89.665.449</u>	<u>90.190.212</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b> <i>Provisions</i>		
Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	20.934.369	21.070.544
Andre hensatte forpligtelser <i>Other provisions</i>	0	1.669.367
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <i>Total provisions</i>	<u>20.934.369</u>	<u>22.739.911</u>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Long term liabilities other than provisions</i>		
Deposita <i>Deposits</i>	2.749.999	0
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>	3.472.223	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total long term liabilities other than provisions</i>	<u>6.222.222</u>	<u>0</u>

## Balance 31. august

### Balance sheet at 31 August

All amounts in DKK.

<b>Passiver</b>		
<i>Equity and liabilities</i>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		
<i>Current portion of long term payables</i>	1.118.758	920.703
Leverandører af varer og tjenesteydelser		
<i>Trade payables</i>	102.500	106.259
Gæld til tilknyttede virksomheder		
<i>Payables to group enterprises</i>	2.592.000	0
Selskabsskat		
<i>Income tax payable</i>	0	943.120
Anden gæld		
<i>Other payables</i>	118.747	54.089
Periodeafgrænsningsposter		
<i>Accruals and deferred income</i>	58.093	55.999
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
<i>Total short term liabilities other than provisions</i>	<u>3.990.098</u>	<u>2.080.170</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		
<b><i>Total liabilities other than provisions</i></b>	<b><u>10.212.320</u></b>	<b><u>2.080.170</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		
<b><i>Total equity and liabilities</i></b>	<b><u>120.812.138</u></b>	<b><u>115.010.293</u></b>

#### 4 Oplysninger om dagsværdi

*Disclosures on fair value*

#### 5 Eventualposter

*Contingencies*

## Egenkapitaloppgørelse

### Statement of changes in equity

---

All amounts in DKK.

	<b>Virksomhedskapital</b> <i>Contributed capital</i>	<b>Overført resultat</b> <i>Retained earnings</i>	<b>I alt</b> <i>Total</i>
Egenkapital 1. september 2020 <i>Equity 1 September 2020</i>	200.000	89.407.908	89.607.908
Årets overførte overskud eller underskud <i>Retained earnings for the year</i>	<u>0</u>	<u>582.304</u>	<u>582.304</u>
Egenkapital 1. september 2021 <i>Equity 1 September 2021</i>	200.000	89.990.212	90.190.212
Årets overførte overskud eller underskud <i>Retained earnings for the year</i>	<u>0</u>	<u>-524.763</u>	<u>-524.763</u>
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>89.465.449</u></b>	<b><u>89.665.449</u></b>

## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>1. Personalemkostninger</b> <b>Staff costs</b>		
Lønninger og gager <i>Salaries and wages</i>	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
	<b><u>120.000</u></b>	<b><u>120.000</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere <i>Average number of employees</i>	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b> <b>Other financial costs</b>		
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	<u>49.336</u>	<u>10.134</u>
	<b><u>49.336</u></b>	<b><u>10.134</u></b>

## Noter Notes

All amounts in DKK.

### 3. Investeringsejendomme

Investment property

	<b>Ejendom Property</b>	<b>Leje incitamerter Rent incentives</b>	<b>I alt Total</b>
Kostpris 1. september 2021			
Cost 1 September 2021	25.877.125	0	25.877.125
Tilgang i årets løb			
Additions during the year	0	4.583.333	4.583.333
Afgang i årets løb			
Disposals during the year	0	-138.889	-138.889
<b>Kostpris 31. august 2022</b>	<b>25.877.125</b>	<b>4.444.444</b>	<b>30.321.569</b>
<b>Cost 31 August 2022</b>			
Regulering til dagsværdi 1. september 2021			
Fair value adjustment 1 September 2021	87.483.875	0	87.483.875
Årets regulering til dagsværdi			
Adjustment to fair value for the year	-5.444	0	-5.444
<b>Regulering til dagsværdi 31. august 2022</b>	<b>87.478.431</b>	<b>0</b>	<b>87.478.431</b>
<b>Fair value adjustment 31 August 2022</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august 2022</b>	<b>113.355.556</b>	<b>4.444.444</b>	<b>117.800.000</b>
<b>Carrying amount, 31 August 2022</b>			

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

*A determination of the return from the individual properties is based on the expected rental income from fully leased properties less expected operating costs, administration costs, and maintenance costs. The subsequent value is adjusted for recognised vacant-period lease for a reasonable period of time and expected costs of improvements and large maintenance projects, etc.*

## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

### • **Investerings ejendomme (fortsat)** **Investment property (continued)**

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendoms markedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

*The required rate of return has been determined on the basis of market statistics, completed transactions, and management's knowledge of the property market in general. When determining the required rate of return, parameters such as type (residence, office, shop, etc.), location, age, state of maintenance, duration of rental agreements, and tenant credit quality, etc., are considered.*

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

*Compared to the previous financial year, the methods of measurement remain unchanged.*

#### Centrale forudsætninger

*Key assumptions:*

Selskabets investerings ejendom er en blandet ejendom med butiksljemål, kontorljemål og boligljemål. Det samlede bygningsareal (erhvervsareal) er på 894 kvm. Ejendommen er belligende på Strøget i København. Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen har ikke været fuldt udlejet i indeværende år. Ejendommen er fuldt udlejet pr. statusdagen. Lejeniveauet er det samme, som det har været tidligere år.

*The company's investment property is a mixed property with retail leases, office leases and residential leases. The total building area (commercial area) is 894 sqm. The property is located on Strøget in Copenhagen. The investment property is, cf. the description of applied accounting policies, measured at fair value using the return-based model. The property has not been fully let in the current year. The property is fully let by closing date. The rental level is the same as previous years.*

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

*The determination of the market value (carrying value) is based on the following rates of return:*

Individuelt fast afkastkrav

*Individually determined exit yield*

4,50%



## Noter Notes

All amounts in DKK.

### • Investeringsejendomme (fortsat) *Investment property (continued)*

Følsomhedsanalyse:

*Sensitivity analysis:*

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

*Changes in the rates of return have a material effect on the measurement of investment properties. An increase in the rate of return could mean a decrease in market value. The market development may result in changed requirements to the return on real property.*

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

*The survey below shows how the measurement of the property portfolio is affected when the rates of return are increased and decreased, respectively:*

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
<i>Rate of return</i>	<i>Value of property portfolio</i>	<i>Carrying amount</i>	<i>Adjustment</i>
4,25	124.750.000	117.800.000	6.950.000
4,75	111.600.000	117.800.000	-6.200.000

### 4. Oplysninger om dagsværdi *Disclosures on fair value*

	Investeringsejendomme <i>Investment property</i>
Dagsværdi 31. august 2022 <i>Fair value at 31 August 2022</i>	117.800.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen <i>Change in fair value of the year recognised in the statement of financial activity</i>	-5.444

## Noter

### Notes

---

All amounts in DKK.

#### 5. Eventualposter

##### Contingencies

##### Eventualforpligtelser

##### Contingent liabilities

I forbindelse med tidligere udloddede udbytter, hvoraf der ikke er indeholdt udbytteskat, kan selskabet blive pålagt at skulle betale den manglende udbytteskat, såfremt SKAT kommer frem til at der skulle være indeholdt udbytteskat i forbindelse med udlodningerne. Den samlede forpligtelse er opgjort til 1.669 t.kr. Såfremt udbytteskatten bliver opkrævet af SKAT, har moderselskabet Sycamore Holding Ltd. bekræftet at de vil være ansvarlige for betaling af udbytteskatten. Det vil kun være i tilfælde af at Sycamore Holding Ltd. ikke kan betale udbytteskatten at det vil blive en forpligtelse vil blive aktualiseret for Sycamore ApS. .

*In connection with previously distributed dividends, and which no dividend tax has been included, the company may be imposed to pay the missing dividend tax if SKAT comes to the conclusion that dividend tax should have been included in connection with the distributions. The total obligation is calculated at DKK 1.669.000. If the dividend tax is collected by SKAT, the parent company Sycamore Holding Ltd. confirmed that they will be responsible for payment of the dividend tax. A liability will only be actualized for Sycamore ApS, in the event that Sycamore Holding Ltd. cannot pay the dividend tax.*

# 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."


## Peter Simon

Direktør

Serial number: peter@pmsimon.ch

IP: 212.74.xxx.xxx

2023-02-28 16:46:28 UTC



## Knud Erik Nordby

Direktør

Serial number: 5b22f036-8f93-4ee3-a2e7-56789849737f

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-02-28 17:03:29 UTC



## Egon Ramskov Laursen

Statsautoriseret revisor

Serial number: 80a3d5c8-f9cb-47b0-bfda-bd502980079a

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-02-28 17:05:21 UTC



## Knud Erik Nordby

Dirigent

Serial number: 5b22f036-8f93-4ee3-a2e7-56789849737f

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-02-28 17:12:19 UTC



Penneo document key: B02NE-ZDSGH-FVUC0-Q17A2-T5X31-OAJPD

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>