

**WPC DF Denmark ApS**  
C/O Citco (Denmark) ApS Nybrogade 12  
1203 København K

CVR-nummer 25622014

**Årsrapport 2022**  
*Annual report 2022*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 23. juni 2023

*The annual report was presented and adopted at the company's annual general meeting 23 June 2023*

---

Ole Meier Sørensen

Dirigent

*Chair*

Årsrapporten er aflagt på dansk og engelsk. I tvivlstilfælde er den danske tekst gældende.

*The annual report is presented in both Danish and English. In case of discrepancy, the Danish text is applicable.*

## Indholdsfortegnelse

---

<i>Table of contents</i>	
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<i>Company information</i>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
<i>Statement by management on the annual report</i>	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<i>Independent auditor's report</i>	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>8</b>
<i>Management's review</i>	8
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	9
<i>Income statement</i>	9
Aktiver	10
<i>Assets</i>	10
Passiver	11
<i>Liabilities and equity</i>	11
Egenkapitalopgørelse	13
<i>Equity</i>	13
Noter	14
<i>Notes</i>	14
Anvendt regnskabspraksis	19
<i>Accounting policies</i>	19

## Selskabsoplysninger

---

### *Company information*

#### **Selskab (Company)**

WPC DF Denmark ApS  
C/O Citco (Denmark) ApS Nybrogade 12  
1203 København K

CVR-nummer: (CVR no.) 25622014  
Regnskabsperiode: (Reporting period) 1. januar 2022 - 31. december 2022

#### **Direktion (Executive Board)**

Ole Meier Sørensen  
Gregory Mark Butchart  
Martin Vestergaard

#### **Revisor (Auditor)**

KPMG P/S  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfærgevej 28  
2100 Copenhagen

## Ledelsespåtegning

---

*Statement by management on the annual report*

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for WPC DF Denmark ApS. Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*The Executive Board today considered and approved the annual report of WPC DF Denmark ApS for the period 1 January 2022 - 31 December 2022. The annual report was prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

*In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position as at 31 December 2022, and of its financial performance for the financial year 1 January 2022 - 31 December 2022.*

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

*In our opinion, the management's review gives a true and fair view of the matters dealt with in the review.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*We recommend that the annual report be adopted by the annual general meeting.*

København, 23. juni 2023

**Direktionen:**

**Executive Board:**

Ole Meier Sørensen

Gregory Mark Butchart

Martin Vestergaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

*Independent auditor's report*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for WPC DF Denmark ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Opinion**

*We have audited the financial statements of WPC DF Denmark ApS for the financial year 1 January 2022 - 31 December 2022, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes and a summary of significant accounting policies. 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 Company's financial position at 31 December 2022, and of the results of the Company operations for the financial year 1 January 2022 - 31 December 2022 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

### **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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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.*

### **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.

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 grund-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### *Independent auditor's report*

lag 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.

### **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.*

### **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. Fejlinformation 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 revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplys-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### *Independent auditor's report*

ninger 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.

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.

### **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.*

*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.*
- *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.*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### *Independent auditor's report*

*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.*

### **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.

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

*Management is responsible for Management's Review. 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 Acts. We did not identify any material misstatement of Management's Review.*

København Ø, 23. april 2023

### **KPMG P/S**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 25578198

Henrik Y. Jensen  
State Authorized Public Accountant  
mne35442



## Ledelsesberetning

---

### *Management's review*

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering, besiddelse, administration og udvikling af ejendomme samt virksomhed relateret hertil.

#### ***Principal activities***

*The principal activities are investment, ownership, administration and development of properties and any business related hereto.*

#### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme indregnes i balancen ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastkravet er forbundet med betydelige regnskabsmæssige skøn, hvilket betyder, at dagsværdien kan variere fra ejendommens faktiske værdi. Vi henviser til note 4 for yderligere information.

#### ***Uncertainties as to recognition or measurement***

*The Company's investment properties are recognized in the balance by applying a return-based model. The yield requirement is associated with significant accounting estimates, which means that the fair value may differ from the properties' actual value. We refer to note 4 for more information.*

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør TDKK 85.476 mod TDKK 83.313 sidste år. Resultat efter skat udgør TDKK -72.645 mod TDKK 198.138 sidste år. Resultatet er væsentligt påvirket af nedskrivning af ejendommen.

Årets udvikling og resultat anses for mindre tilfredsstillende.

#### ***Development in activities and financial affairs***

*The net turnover for the year is TDKK 85,476 against TDKK 83,313 last year. The results from ordinary activities after tax are TDKK -72.645 against TDKK 198.138 last year. The result is significantly affected by the fair value adjustment of the property.*

*Developments and results for the year are considered less satisfactory.*

#### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

#### ***Events after the end of the financial year***

*No events have occurred subsequent to the balance sheet date, which would have material impact on the financial position of the company.*

		<i>Income statement</i>	
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2022	2021
		DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
<i>The period 1 January - 31 December</i>			
	Nettoomsætning <i>Revenue</i>	85.475.715	83.313
	Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>	-3.558.648	-3.318
	<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit</i>	<b>81.917.067</b>	<b>79.995</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>	-142.100.000	208.200
	<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Income before net financials</i>	<b>-60.182.933</b>	<b>288.195</b>
1	Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	-28.317.874	-30.136
	<b>Resultat før skat</b> <i>Income before tax</i>	<b>-88.500.807</b>	<b>258.058</b>
2	Skat af årets resultat <i>Tax on the income for the year</i>	15.855.677	-59.380
	<b>Årets resultat</b> <i>Net income for the year</i>	<b>-72.645.130</b>	<b>198.678</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b> <i>Proposal for distribution of net income</i>			
	Foreslået udbytte <i>Proposed dividend</i>	14.000.000	0
	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-86.645.130	198.678
	<b>Resultatdisponering i alt</b> <i>Total distribution of net income</i>	<b>-72.645.130</b>	<b>198.678</b>
3	Antal beskæftigede <i>Average number of employees</i>		

<i>Assets</i>			
Note	<b>Balance</b>	2022	2021
		DKK	1.000 DKK
<hr/>			
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
<i>Assets as at 31 December</i>			
4	Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	1.532.950.000	1.675.050
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.532.950.000</b>	<b>1.675.050</b>
	<i>Property, plant and equipment</i>		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.532.950.000</b>	<b>1.675.050</b>
	<i>Total non-current assets</i>		
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder <i>Corporate tax</i>	0	473
	Tilgodehavende skat <i>Tax receivable</i>	2.355.484	0
	Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	101.862	5.950
	Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	7.982	8
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.465.328</b>	<b>6.430</b>
	<i>Receivables</i>		
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.447.191</b>	<b>1.552</b>
	<i>Cash</i>		
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.912.519</b>	<b>7.983</b>
	<i>Total current assets</i>		
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.536.862.519</b>	<b>1.683.033</b>
	<i>Total assets</i>		

		<i>Liabilities and equity</i>	
Note	<b>Balance</b>	2022	2021
		DKK	1.000 DKK
<hr/>			
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
<i>Liabilities and equity as at 31 December</i>			
	Virksomhedskapital <i>Share capital</i>	1.001.000	1.001
	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	671.677.313	758.322
	Foreslået udbytte <i>Proposed dividend</i>	14.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b> <i>Total equity</i>	<b>686.678.313</b>	<b>759.323</b>
	Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	262.844.574	288.472
	<b>Hensatte forpligtelser</b> <i>Provisions</i>	<b>262.844.574</b>	<b>288.472</b>
	Deposita <i>Deposit</i>	42.737.858	39.427
5	Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	537.206.443	582.606
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Non-current payables</i>	<b>579.944.301</b>	<b>622.034</b>

		<i>Liabilities and equity</i>	
Note	<b>Balance</b>	2022	2021
		DKK	1.000 DKK
	Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Accounts payable</i>	9.978	263
	Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	6.954.946	7.397
	Anden gæld <i>Other payables</i>	430.407	5.544
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Current payables</i>	<b>7.395.331</b>	<b>13.204</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Total payables</i>	<b>587.339.632</b>	<b>635.238</b>
	<b>Passiver i alt</b> <i>Total liabilities and equity</i>	<b>1.536.862.519</b>	<b>1.683.033</b>
7	Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i>		
8	Nærtstående parter <i>Related parties</i>		

**Egenkapitalopgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
<i>Equity</i>	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Proposed dividend</i>	<i>Total</i>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december <i>Period 1 January - 31 December</i>				
Saldo primo <i>Equity 1 January</i>	1.001	758.322	0	759.323
Årets resultat <i>Result for the year</i>	0	-86.645	14.000	-72.645
<b>Egenkapital ultimo</b> <i>Equity 31 December</i>	<b>1.001</b>	<b>671.677</b>	<b>14.000</b>	<b>686.678</b>

	2022	2021
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<i>Notes</i>		
<b>1</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>		
<i>Financial expenses</i>		
Renter tilknyttede virksomheder	28.193.234	29.807
<i>Financial costs, group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	124.640	330
<i>Other financial costs</i>		
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>28.317.874</b>	<b>30.136</b>
<i>Financial expenses</i>		
<b>2</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on the income for the year</i>		
Skat af årets resultat	9.044.516	8.482
<i>Tax on net income for the year</i>		
Regulering af udskudt skat	-25.627.048	51.439
<i>Adjustment of deferred tax</i>		
Regulering af tidligere års skat	726.855	-540
<i>Adjustment of previous years' tax</i>		
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-15.855.677</b>	<b>59.380</b>
<i>Tax on the income for the year</i>		
<b>3</b>		
<b>Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).		
<i>The company had an average of 2 employees during the financial year (last year 2).</i>		

	2022	2021
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<i>Notes</i>		

---

#### **4 Investeringsejendomme**

*Investment properties*

Kostpris 1 January <i>Cost, beginning of year</i>	895.373.979	895.374
Kostpris 31. december <i>Cost, end of year</i>	<u>895.373.979</u>	<u>895.374</u>
Dagsværdiregulering 1. januar <i>Fair value adjustment, beginning of year</i>	779.676.021	571.476
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen <i>Fair value adjustment for the year</i>	-142.100.000	208.200
Dagsværdireguleringer 31. december <i>Fair value adjustment, end of year</i>	<u>637.576.021</u>	<u>779.676</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b> <i>Investment properties</i>	<b><u>1.532.950.000</u></b>	<b><u>1.675.050</u></b>

#### **Usikkerhed ved indregning og måling**

*Uncertainty related to recognition and measurement*

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendomme bestemmes ud fra markedsstandarder og er baseret på en vurdering af det aktuelle afkast, vedligeholdelsestilstanden og afkastkravet for investeringsejendomme.

Investeringsejendommene består af logistik og er beliggende i store og små byer beliggende i Fyn og Jylland og bruges til kommercielle formål.

Dagsværdien af investeringsejendomme i årsrapporten estimeres på baggrund af en ekstern vurderingsrapport. Værdiansættelse er udarbejdet ved hjælp af en indkomstkaptaliseringsmetode.

Skøn for afkastkrav er baseret på information om den generelle regionale udvikling og krav til afkast og andre relevante lokale forhold.

#### **Centrale forudsætninger:**

Markedsværdien af ejendommene er opgjort på basis af en afkastbaseret model, hvor der anvendes et afkastkrav i intervallet 5,05% til 7,00%. Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i ejendommens markedsvurdering pr. 31. december 2022.



## Noter

### Notes

---

Ændringer i estimeret afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke værdien af investeringsejendomme, der er indregnet i balancen, samt værdireguleringer opført i resultatopgørelsen.

#### **Følsomhedsanalyse:**

En stigning i afkastkravet på 0,25 procentpoint vil reducere ejendomsværdien med 63,7 mio kr., og et fald i afkastkravet på 0,25 procentpoint vil øge ejendomsværdien med 69,5 mio kr. pr. balancedagen.

#### ***Uncertainties as to recognition or measurement***

*The management's estimate of the value of the investment properties is determined from market-conforming standards and is based on an assessment of the current returns, the maintenance condition, and the return requirement of the investment properties.*

*The investment property consist of logistic properties and are located in large and small cities located at Funen and Jutland and are used for commercial purposes.*

*The fair value of investment properties in the annual report is estimated based on the external valuation report. Valuation has been prepared using an income capitalization methodology.*

*The return requirement estimates are based on information about the general regional development in return requirements and other relevant local conditions.*

#### **Key assumptions:**

*The market value of the properties has been calculated on the basis of a return based model, using an equivalent yield in the interval 5,05% - 7,00%. The return based model is based on the property's market value assessment at 31 December 2022.*

*Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognized in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.*

#### **Sensitivity analysis:**

*An increase in the equivalent yield on 0,25 percentage points will reduce the property value by DKK 63,7 mio, and a decrease in the equivalent yield on 0,25 percentage points will increase the property value by DKK 69,5 mio on the balance sheet date.*

	2022	2021
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<i>Notes</i>		

## 5 **Gæld til tilknyttede virksomheder**

*Payables to group enterprises*

Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder <i>Non-current payables to group enterprises</i>	543.688.672	590.004
Andel gæld >5 år (debit) <i>Share of liabilities due after 5 years</i>	-537.206.443	-582.606
Andel gæld >5 år (kredit) <i>Share of liabilities due after 5 years</i>	537.206.443	582.606
Overført til kortfristet gæld <i>Share of amount due within 1 year</i>	-6.482.229	-7.397
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>537.206.443</b>	<b>582.606</b>
<i>Payables to group enterprises</i>		

## 6 **Langfristede gældsforpligtelser**

*Non-current payables*

Andel gæld >5år (kredit) <i>Share of liabilities due after 5 years</i>	64.106.788	39.427
Andel gæld >5 år (kredit) <i>Share of liabilities due after 5 years</i>	537.206.443	582.606

## 7 **Eventualforpligtelser**

*Contingent liabilities*

Selskabet er sambeskattet med den gruppe af selskaber, der er omfattet af den danske sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk for de øvrige sambeskattede selskabers samlede selskabsskat mv. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

*Joint taxation*

*The company is the administration company of the group of companies subject to the Danish scheme of joint taxation and is unlimited jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for the total corporation tax, etc. Any subsequent adjustments of corporate taxes or withheld taxes etc. may cause changes in the company's liabilities.*

## Noter5

### Notes

---

#### **8 Nærtstående parter** *Related parties*

Selskabets er koncernforbundet med W.P. Carey Inc., hvis årsrapport offentliggøres på selskabets hjemmeside og kan downloades på [www.wpcarey.com](http://www.wpcarey.com).

*The company is consolidated at the level of W.P. Carey Inc. and Annual report of this entity is publicly available and could be downloaded through [www.wpcarey.com](http://www.wpcarey.com).*

## Anvendt regnskabspraksis

---

### *Accounting policies*

#### **Generelt**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

#### **General**

*The annual report was prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for reporting class B enterprises with opt-in from a higher reporting class.*

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

*The financial statements have been prepared according to the same accounting policies as last year.*

#### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

#### **General principles for recognition and measurement**

*Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be measured reliably.*

*Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the company and the value of the liability can be measured reliably.*

*On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described below for each individual item.*

## Anvendt regnskabspraksis

---

### *Accounting policies*

*Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, implying the recognition of a constant effective interest rate to maturity. Amortised cost is determined as original cost less any repayments and with addition/deduction of the accumulated amortisation of the difference between cost and nominal amount.*

*In recognition and measurement, foreseeable losses and risks are taken into consideration when arising before the annual report is prepared and proving or disproving matters existing on the balance sheet date.*

*Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost. Also recognised are expenses incurred to generate the earnings for the year, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions, as well as reversals resulting from changes in accounting estimates of amounts previously recognised in the income statement.*

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### **Foreign currency translation**

*During the year, foreign currency transactions are translated at the exchange rates prevailing on the transaction date. Foreign currency receivables, payables and other items that have not been settled on the balance sheet date are translated at the exchanges rates prevailing on the balance sheet date.*

*Realised and unrealised foreign currency translation adjustments are recognised in the income statement under net financials.*

*Financial instruments are not used to hedge the value expressed in Danish currency of balance sheet items in foreign currencies and future foreign currency transactions.*

### **Resultatopgørelsen**

#### **Income statement**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### **Net turnover**

*The net turnover consists of rental income from lease of properties and recharged common costs and is recognized in the income statement in the period it regards.*

## Anvendt regnskabspraksis

---

### *Accounting policies*

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger består af omkostninger i året som resultat af udlejning af selskabets ejendomme og administration.

#### ***Other external expenses***

*Other external costs comprises costs incurred during the year as a result of the rental og the company's properties and administrations.*

#### **Bruttofortjeneste**

Nettoomsætningen fratrukket driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

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

*Net turnover less operating expenses and other external expenses are aggregated in the item 'Gross profit'.*

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

#### ***Financial income and expenses***

*Net financials comprise interest, amortization of financial assets and liabilities, additions and reimbursements under the Danish tax prepayment scheme, etc. Financial income and expenses are recognized in the profit and loss account with the amounts that concerns the financial year.*

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de internationale regler om sambeskatning. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

#### ***Tax on net income or loss for the year***

*Tax for the year, comprising current tax for the year and changes in deferred tax for the year, is recognized in the income statement as the share attributable to net income or loss for the year, and directly in equity as the share attributable to entries directly to equity.*

*The company is applied by the international rules on joint taxation. The company is the administration company for the joint taxation and, as a result, settles all corporation tax payments with the tax authorities.*

## Anvendt regnskabspraksis

---

### *Accounting policies*

*The current Danish corporation tax is distributed through settlement of joint tax contributions between the jointly taxed companies in relation to their taxable income. In connection with this, companies with tax deficits receive joint tax contributions from companies that have been able to apply this deficit (full distribution).*

### **Balancen**

#### ***Balance sheet***

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

#### ***Investment properties***

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

*Initially, investment properties are measured at cost including purchase price and directly related costs. The carrying amount also includes costs for improvements if the recognition criteria is met.*

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

*The properties are valued using the income capitalization method where a property's fair value is estimated based on the normalized net operating income generated by the property which is divided by the capitalization rate.*

## Anvendt regnskabspraksis

---

### *Accounting policies*

*The calculated value is adjusted with expected future change in rental value, voids, capital expenses and other special circumstances.*

*Investment properties are not depreciated.*

*Gains and losses on the disposal of property, plant and equipment are stated as the difference between the selling prices less selling cost and the carrying amount on the date of the disposal. Gains and losses are recognized in the income statement as other operation income or other operating expenses. Respectively.*

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Receivables**

*Receivables are measured in the balance sheet at amortised cost, usually equivalent to nominal value. The value is reduced by write-downs for expected losses following an assessment of each receivable.*

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Prepayments (recognised as assets)**

*Prepayments recognised as assets include expenses incurred in respect of subsequent financial years.*

### **Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### **Cash**

*Includes cash and easily realisable securities which are subject to insignificant risk of changes in value.*

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### **Payables**

*Financial liabilities are initially recognised at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, financial liabilities are measured at amortised cost, equivalent to the capitalised value using the effective interest method, whereby the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan.*

*Other payables are measured at amortised cost, equivalent to nominal value.*



## Anvendt regnskabspraksis

---

### *Accounting policies*

#### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

#### ***Tax payable and deferred tax***

*Current tax liabilities and tax receivable are measured in the balance sheet as tax calculated on the taxable income for the year, adjusted for tax on taxable for previous years and tax prepaid.*

*Deferred tax on temporary differences between the tax base of assets and liabilities and their carrying amounts is measured under the balance sheet liability method. Deferred tax is measured on the basis of the tax regulations and rates that, according to the rules in force at the balance sheet date, will apply at the time the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Changes in deferred tax as a result of changes in tax rates are recognised in the income statement.*

*Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry-forwards, is measured at the value at which the asset is expected to be realisable, either by elimination in tax on future positive taxable income or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity. Any deferred net tax assets are measured at net realisable value.*

# 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."

## Martin Vestergaard

Direktionsmedlem

Serial number: 656b5afe-1f6c-4951-9f08-8ab504f2f386

IP: 94.215.xxx.xxx

2023-06-22 16:00:50 UTC



## Ole Meier Sørensen

Direktionsmedlem

Serial number: e8a1d6c4-613f-4deb-b854-c53fc7c2b1be

IP: 77.246.xxx.xxx

2023-06-22 16:04:37 UTC



## Greg Butchart

Direktionsmedlem

Serial number: gbutchart@wpcarey.com

IP: 148.252.xxx.xxx

2023-06-26 07:12:28 UTC

## Henrik Yououphasook Jensen

Statsautoriseret revisor

Serial number: b6fe9db3-c7be-4306-9bfe-ba407b1bd3b6

IP: 83.151.xxx.xxx

2023-06-26 07:14:17 UTC



## Ole Meier Sørensen

Dirigent

Serial number: e8a1d6c4-613f-4deb-b854-c53fc7c2b1be

IP: 20.54.xxx.xxx

2023-06-26 09:08:59 UTC



Penneo document key: 1WHCJ-SJM68-QOEBE-AU3LE-VNE0G-KEM3T

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>