

ÅRSRAPPORT
ANNUAL REPORT

1. JULI - 30. JUNI 2023
1 JULY - 30 JUNE 2023

SAFE NORDHAVN APS

AMERIKA PLADS 7
2100 København Ø

CVR-nr. 27 47 14 71
CENTRAL BUSINESS REGISTRATION no. 27 47 14 71

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 19/12 2023
*Adopted at the Company's
Annual General Meeting,
on 19/12 2023*



Allan Boyd Vidor
Dirigent/ Chairman

INDHOLDSFORTEGNELSE
CONTENTS

	Side Page
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	1
Påtegninger <i>Statement and report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Statement by Management on the annual report</i>	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	3-5
Årsregnskab <i>Financial statements</i>	
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	6-11
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 2023 <i>Income statement 1 July - 30 June 2023</i>	12
Balance pr. 30. juni 2023 <i>Balance sheet at 30 June 2023</i>	13-14
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	15
Noter <i>Notes</i>	16-19

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske og den engelske tekst, er den danske tekst gældende.

In case of discrepancy between the Danish and English text, the Danish text shall prevail.

SELSKABSOPLYSNINGER

COMPANY DETAILS

1

Selskab

Company

Safe Nordhavn ApS
Buddingevej 312
2860 Søborg

CVR-nummer 27 47 14 71
Central Business Registration no. 27 47 14 71

Hjemsted: Gladsaxe
Registered in:

Direktion

Board of Executives

Niels Christian Wedell-Wedellsborg

Allan Boyd Vidor

Kim Hock Arthur Kiong

Revision

Company auditors

PwC
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
9000 Aalborg
CVR-nummer 33771231
Central business registration no. 33771231

Line Borregaard, statsautoriseret revisor
Line Borregaard, State Authorised Public Accountant
mne34353

Morten Porup, statsautoriseret revisor
Morten Porup, State Authorised Public Accountant
mne47816

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli - 30. juni 2023 for Safe Nordhavn ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 30. juni 2023.

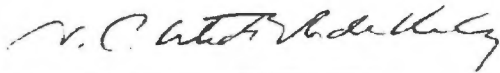
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østerbro, den 19. december 2023

Østerbro, 19th December 2023

I direktionen

Board of Executives



Niels Christian Wedell-Wedellsborg
Adm. Direktør



Allan Boyd Vidor
Direktør

The Board of Directors have today discussed and approved the annual report for the financial year 1 July - 30 June 2023 of Safe Nordhavn ApS.

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

In our opinion the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 30 June 2023 and of the result of the Company's operation for the financial year 1 July - 30 June 2023.

We recommend that the Annual Report be approved at the annual general meeting.



Kim Hock Arthur Kiong
Direktør

Til kapitalejerne i Safe Nordhavn ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Safe Nordhavn ApS for regnskabsåret 1. juli - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet. 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.

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

To the shareholders of Safe Nordhavn ApS

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 30 June 2023, and of the result of the Company's operations for the financial year 1 July to 30 June 2023 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Safe Nordhavn ApS for the financial year 1 July to 30 June 2023, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes and a summary of significant accounting policies ("financial statements").

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.

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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 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 regnskabet.

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 regnskabet, 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.

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 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.*

* 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

** Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management*

** Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern*

** Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

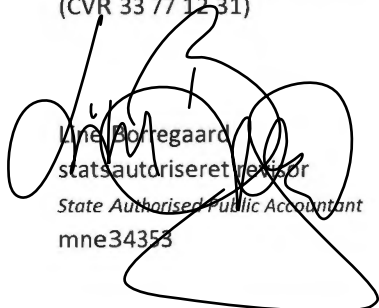
We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

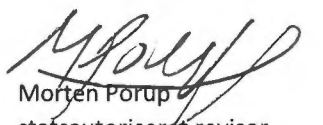
Aalborg, den 19. december 2023

Aalborg, 19th December 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
(CVR 33 77 12 31)


Line Borregaard
statsautoriseret revisor
State Authorized Public Accountant
mne34353


Morten Porup
statsautoriseret revisor
State Authorized Public Accountant
mne47816

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 fordele 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.

The annual report has been prepared in accordance with Danish financial statements legislation as well as generally accepted accounting principles.

The annual report has been prepared in accordance with the reporting requirements of the Danish Financial Statements Act of class B with individual provisions from class C.

The accounting policies have not been changed from last year.

RECOGNITION AND MEASUREMENT

The financial statements have been prepared based on historical cost.

The income is recognised in the income statement as earned. Further to this, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Furthermore, all costs incurred to earn the profit or loss for year have been recognised in the income statement, including amortisation, depreciation, write-down and provisions as well as reversals as a consequence of changed accounting estimates of amounts previously recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow into 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 financial statement item.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "ejendomsomkostninger", "andre driftsindtægter" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultaopgørelsen, såfremt lejekontrakt forpligter lejer til at erlægge leje til selskabet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, by which a constant redemption yield is recognised over the term. Amortised cost is calculated as original cost less instalments and addition/deduction of the accumulated amortisation of the difference between cost and the nominal amount. Thereby, capital and exchange losses or gains are allocated over the term.

On recognition and measurement, anticipated losses and risks that appear before presentation of the annual report and which confirm or invalidate affairs or conditions existing at the balance sheet date are considered.

The functional currency is Danish kroner, DKK. All other currencies are considered foreign currencies.

FOREIGN CURRENCY TRANSLATION

During the year, transactions in foreign currencies have been translated applying the exchange rate at the transaction date. If currency positions are considered hedge of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables and debt denominated in foreign currencies have been recognised at the exchange rate of the balance sheet date.

Realised and unrealised exchange gains and losses have been recognised in the income statement under other financial income and expenses.

INCOME STATEMENT

The income statement has been classified by nature.

Gross profit/loss

The company has aggregated the items "revenue", "property costs", "other operating income" and "external expenses".

Revenue

Revenue from rentals are recognised in the profit & loss statement, if the lease contract obliges the tenant to pay rent to the Company. Revenue is recognised exclusive of VAT, taxes and discounts in connection with the rental.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder kompensation fra de statslige støtteordninger.

Offentlige tilskud

Offentlige tilskud, f.eks. hjælpepakker, indregnes, når det er rimelig sikkert, at virksomheden overholder betingelserne for at modtage tilskuddet, og det er rimelig sikkert, at virksomheden vil modtage tilskuddet. Tilskuddet indregnes systematisk i resultatopgørelsen over den periode, som det vedrører eller straks, hvis tilskuddet ikke er betinget af afholdelse af fremtidige omkostninger eller investeringer. Offentlige tilskud indregnes som andre driftsindtægter, eller i balancen, såfremt tilskuddet er givet til investering i et aktiv.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsomkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tilbage betaling af kompensation fra de statslige støtteordninger.

Øvrige finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger omfatter renter samt realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

Other operating income

Other operating income includes financial statement items of a secondary nature in relation to the primary activity of the enterprise, including compensation from state aid schemes.

Government grants

Government grants, such as economic stimulus packages, are recognised when it is reasonably certain that the Company complies with the conditions for receiving the grant, and it is reasonably certain that the Company will receive the grant. The grant is systematically recognised in the income statement over the period to which it relates, or immediately if the grant is not conditional upon incurrence of future costs or investments. Government grants are recognised as other operating income, or in the balance sheet if the purpose of the grant is investment in an asset.

External expenses

External expenses consist of administrative expenses and expenses regarding the property.

Other operating expenses

Other operating expenses include financial statement items of a secondary nature in relation to the primary activity of the enterprise, including repayment of compensation from state aid schemes.

Other financial expenses

Other financial expenses is recognised with amounts concerning the financial year. Financial expenses comprise interests and realised and unrealised exchange gains and losses.

Tax on profit or loss for the year income taxes

Tax on profit or loss for the year represents 22% of the book profit or loss adjusted for non-taxable and non-deductible items.

Tax on profit or loss for the year consists of the anticipated tax portion of the taxable income for the year adjusted for the changes for the year in deferred tax. Changes in deferred taxes due to adjustments of tax rates is recognised in the income statement.

The Company is subject to the Danish Tax Prepayment Scheme. Interest reimbursement and interest surcharge have been recognised in financial income and expenses.

ACCOUNTING POLICIES, continued

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter, der indgås til sikring af forventede fremtidige transaktioner, måles til dagsværdi på balancedagen, og værdireguleringer indregnes direkte på egenkapitalen.

Andre finansielle instrumenter, måles til dagsværdi på balancedagen, og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og andre kortfristede gældsforpligtelser.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Opskrivninger sker på baggrund af kapitalværdien af grunde og bygninger. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede pengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Nutidsværdien opgøres med en diskonteringsfaktor på 8,75% og med en budgetperiode for årene 2023-2032.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med en eventuel restværdi, fordeles linært over bygningernes forventede brugstid, som udgør 40 år.

	Brugstid	Restværdier
Bygninger	40 år	55 - 60%

Der afskrives ikke på grunde.

Derivatives

Derivatives used for hedge accounting are recognized at fair value at the reporting date and revaluations are recognized directly at Equity.

Other derivatives are recognized at fair value at the reporting date and revaluations are recognized in the income statement.

Fair value arising from hedge accounting are recognized as either Other receivables or Other short-term liabilities.

BALANCE SHEET

The balance sheet has been presented in account form.

ASSETS**Property, plant and equipment**

Land and buildings are recognized at cost price with addition of revaluation and less accumulated depreciations and write-downs.

Revaluations are made based on the net present value of land and buildings. The net present value is calculated as the net present value of the anticipated cash flows from the use of the assets or the group of assets.

The net present value is calculated with a discount rate of 8,75% and with a forecast period for the years 2023-2032.

The cost price comprises of the acquisition price and expenses related directly to the acquisition until the time, when the asset is ready for use.

The basis for depreciations, which is cost price with addition of revaluations and reduced by any residual value, is allocated on a straight line basis based on the expected useful lifetime of the building. Useful lifetime is 40 years.

	Useful	Residual value
Buildings	40 y.	55 - 60%

Land is not depreciated.

En eventuel nettoopskrivning pr. balancedagen på selskabets grunde og bygninger bindes på en særlig reserve på egenkapitalen med fradrag af den tilhørende udskudte skat.

A netrevaluation at the balance sheet date on land and buildings is recognized on a special reserve at equity less the deferred tax.

Småanskaffelser omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Minor acquisitions are recognized as expenses in the income statement.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtæger og andre driftsudgifter.

Profit/loss on sale or retirement has been included in the income statement in other income or other expenses.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger.

Impairment of property, plant and equipment

The carrying amount of intangible assets and property plant and equipment is reviewed annually for indication of impairment for loss, apart from what is expressed by usual

Som genindvingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi.

As recoverable amount, the higher of expected net selling price or net present value is applied.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Impairment for loss for the year is recognised in the income statement as depreciation and impairment for loss of property, plant and equipment.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down for bad debt according to an individual assessment.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Selskabsskat

Selskabsskat vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

EQUITY AND LIABILITIES

Equity

Management's proposed dividends for the financial year is disclosed as a separate item in equity.

Provision for deferred tax

Deferred tax is measured according to the liability method. Provision has been made for deferred tax by 22 % on all temporary differences between carrying amount and tax-based value of assets and liabilities.

Deferred tax assets are measured at net realization value, whereby they are recognised by the value expected to be utilized in the foreseeable future, either by compensation for tax on future earnings or by offsetting in deferred tax liabilities.

Deferred tax assets which are not expected utilised within a few years have been disclosed in notes under contingent assets.

Liabilities

Liabilities other than provisions have been measured at amortised cost which corresponds to nominal value.

Income taxes

Corporation tax relating to the financial year which has not been settled at the balance sheet date is to be classified as corporation tax in receivables or liabilities other than provisions.

RESULTATOPGØRELSE

12

1. JULI - 30. JUNI 2023*INCOME STATEMENT**1 JULY - 30 JUNE 2023*

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
BRUTTOFORTJENESTE <i>GROSS PROFIT/LOSS</i>	14.374.786	11.332.908
4 Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver <i>Amortisation, depreciation and write-down of fixed assets</i>	-2.227.257	-2.232.076
3 Andre driftsomkostninger <i>Other operating expenses</i>	<u>0</u>	<u>-53.580</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT <i>OPERATING PROFIT</i>	12.147.529	9.047.252
Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	<u>-2.118.884</u>	<u>-2.081.270</u>
RESULTAT FØR SKAT <i>PROFIT BEFORE TAX</i>	10.028.645	6.965.983
2 Skat af årets resultat <i>Tax on profit for the year</i>	<u>-2.206.302</u>	<u>-1.532.560</u>
ÅRETS RESULTAT <i>PROFIT FOR THE YEAR</i>	<u><u>7.822.343</u></u>	<u><u>5.433.423</u></u>

RESULTATDISPONERING*DISTRIBUTION OF PROFIT/LOSS*

Årets resultat foreslås disponeret således:

Profit for the year is proposed distributed as follows.

Forslag til udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividends for the financial year</i>	13.000.000	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	<u>-5.177.657</u>	<u>5.433.423</u>
ÅRETS RESULTAT <i>PROFIT FOR THE YEAR</i>	<u><u>7.822.343</u></u>	<u><u>5.433.423</u></u>

AKTIVER
ASSETS

<u>Note</u>	<u>30/06 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
4,7 Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>	200.113.292	202.453.774
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER <i>PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT</i>	<u>200.113.292</u>	<u>202.453.774</u>
ANLÆGSAKTIVER <i>FIXED ASSETS</i>	<u>200.113.292</u>	<u>202.453.774</u>
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	12.346.666	13.326.298
Forudbetalinger <i>Prepayments</i>	<u>0</u>	<u>585.671</u>
TILGODEHAVENDER <i>RECEIVABLES</i>	<u>12.346.666</u>	<u>13.911.969</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER <i>CASH</i>	<u>22.994.473</u>	<u>13.839.106</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER <i>CURRENT ASSETS</i>	<u>35.341.139</u>	<u>27.751.075</u>
AKTIVER I ALT <i>TOTAL ASSETS</i>	<u><u>235.454.431</u></u>	<u><u>230.204.848</u></u>

PASSIVER
EQUITY AND LIABILITIES

<u>Note</u>	<u>30/06 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
Selskabskapital <i>Share capital</i>	67.126.839	67.126.839
Reserve for opskrivning <i>Reserve for revaluation</i>	10.091.730	10.402.883
Reserve for sikringstransaktioner <i>Reserve for cash flow hedges</i>	2.278.019	1.341.106
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	19.919.960	25.106.264
Forslag til udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividends for the financial year</i>	<u>13.000.000</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL <i>EQUITY</i>	<u>112.416.548</u>	<u>103.977.092</u>
2 Hensættelser til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	<u>12.812.148</u>	<u>11.455.672</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE <i>PROVISIONS</i>	<u>12.812.148</u>	<u>11.455.672</u>
5 Gæld til realkreditinstitutter <i>Debt to mortgage credit institutions</i>	<u>92.826.002</u>	<u>100.106.821</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE <i>LONG-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	<u>92.826.002</u>	<u>100.106.821</u>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of long-term liabilities other than provisions</i>	8.312.057	6.548.516
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	622.855	618.382
2 Selskabsskat <i>Income taxes</i>	1.023.884	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	<u>7.440.938</u>	<u>7.498.364</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE <i>SHORT-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	<u>17.399.733</u>	<u>14.665.262</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE <i>LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	<u>110.225.735</u>	<u>114.772.083</u>
PASSIVER I ALT <i>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</i>	<u>235.454.431</u>	<u>230.204.848</u>
6 Opgørelse af dagsværdi - Afledte finansielle instrumenter <i>Statement of fair value - Derivative financial instruments</i>		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Assets charged and security</i>		

EGENKAPITALOPGØRELSE
Statement of changes in equity
15

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Reserve for opskriv- ninger <i>Reserve for revaluation</i>	Reserve for sikrings- transaktioner <i>Reserve for cash flow hedges</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået udbytte <i>Proposed dividends</i>	I ALT <i>TOTAL</i>
Egenkapital pr. 1/7 2021 <i>Equity at 1/7 2021</i>	67.126.839	2.501.897	-1.695.733	19.149.828	0	87.082.831
Opskrivning af anlægsaktiver <i>Revaluations of fixed assets</i>	0	10.800.000	0	0	0	10.800.000
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	0	-523.014	0	523.014	0	0
Værdireguleringer af sikringsinstrumenter <i>Revaluation of hedging, ultimo</i>	0	0	3.893.383	0	0	3.893.383
Skat af egenkapitalposter <i>Tax regarding equity items</i>	0	-2.376.000	-856.544	0	0	-3.232.544
Udloddet udbytte <i>Dividends paid</i>	0	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen <i>Transferred from distribution of profit/loss</i>	0	0	0	5.433.422	0	5.433.422
Egenkapital pr. 1/7 2022 <i>Equity at 1/7 2022</i>	67.126.839	10.402.883	1.341.106	25.106.264	0	103.977.092
Opskrivning af anlægsaktiver <i>Revaluations of fixed assets</i>	0	-410.000	0	0	0	-410.000
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	0	8.647	0	-8.647	0	0
Værdireguleringer af sikringsinstrumenter <i>Revaluation of hedging, ultimo</i>	0	0	1.201.171	0	0	1.201.171
Udloddet udbytte <i>Dividends paid</i>	0	0	0	0	0	0
Skat af egenkapitalposter <i>Tax regarding equity items</i>	0	90.200	-264.258	0	0	-174.058
Overført via resultatdisponeringen <i>Transferred from distribution of profit/loss</i>	0	0	0	-5.177.657	13.000.000	7.822.343
EGENKAPITAL PR. 30/06 2023 <i>Equity at 30/06 2023</i>	67.126.839	10.091.730	2.278.019	19.919.960	13.000.000	112.416.548

Virksomhedskapitalen består af 134.253.678 anparter a kr. 0,5. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

The share capital consist of 134,253,678 shares of DKK. 0,5. The capital is not divided in different share class.

1 Væsentligste aktiviteter

Primary activities

Safe Nordhavn ApS' hovedaktivitet er at investere i og udleje fast ejendom samt at drive hoteludlejning og management samt at beskæftige sig med dertil relaterede ydelser.

Safe Nordhavn ApS' main activity comprises investment in and rent out of real estate, running a hotel rental and management and hereto related services.

2 Selskabsskat og udskudt skat

Corporation tax and deferred tax

	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelsen Acc. to the inc. statement	2021/22
	<i>Income taxes</i>	<i>Deferred tax</i>		
Skyldig pr. 1/7 2022 <i>Payable at 1/7 2022</i>	0	11.455.672		6.690.568
Skat egenkapitalposter <i>Tax, equity items</i>	0	174.058		3.232.544
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	<u>1.023.884</u>	<u>1.182.418</u>	<u>2.206.302</u>	<u>1.532.560</u>
SKYLDIG PR. 30/06 2023 <i>PAYABLE AT 30/06 2023</i>	<u>1.023.884</u>	<u>12.812.148</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT <i>TAX ON PROFIT/LOSS FOR THE YEAR</i>			<u>2.206.302</u>	<u>1.532.560</u>

3 Særlige poster

Special items

Kompensationer, statslige støtteordninger Covid-19
Compensations, state aid schemes Covid-19

I ALT

	2022/23	2021/22
Kompensationer, statslige støtteordninger Covid-19 <i>Compensations, state aid schemes Covid-19</i>		<u>-53.580</u>
I ALT	<u>0</u>	<u>-53.580</u>

Særlige poster er for 2021/22 indregnet i posten andre driftsomkostninger.

Special items are for 2021/22 recognized in the item other operating expenses.

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver
*List of fixed assets, amortisation and depreciation,
property, plant and equipment*

	Grunde og bygninger	I ALT	
	<i>Land and buildings</i>	TOTAL	30/6 2022
Kostpris pr. 1/7 2022 <i>Cost at 1/7 2022</i>	248.526.482	248.526.482	248.526.482
Tilgang i året <i>additions during the year</i>	296.775	296.775	0
KOSTPRIS PR. 30/06 2023 <i>COST AT 30/06 2023</i>	248.823.257	248.823.257	248.526.482
Opskrivninger pr. 1/7 2022 <i>Revaluation at 1/7 2022</i>	16.428.000	16.428.000	5.628.000
Årets opskrivninger <i>Revaluation for the year</i>	-410.000	-410.000	10.800.000
OPSKRIVNINGER PR. 30/06 2023 <i>REVALUATION AT 30/06 2023</i>	16.018.000	16.018.000	16.428.000
Afskrivninger pr. 1/7 2022 <i>Depreciation 1/7 2022</i>	62.500.708	62.500.708	60.268.632
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	2.227.257	2.227.257	2.232.076
AFSKRIVNINGER PR. 30/06 2023 <i>DEPRECIATION AT 30/06 2023</i>	64.727.965	64.727.965	62.500.708
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30/06 2023 <i>CARRYING AMOUNT AT 30/06 2023</i>	200.113.292	200.113.292	202.453.774
VÆRDI AF GRUNDE OG BYGNINGER U/OPSKRIVNINGER <i>Value of land & buildings without revaluation</i>	190.702.718	190.702.718	192.391.624

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Significant fair value assumptions

Grunde og bygninger omfatter et 4-stjernet lejlighedshotel med i alt 128 værelser beliggende i Storkøbenhavn.

Land and buildings is a 4-star apartment hotel with 128 rooms located in Greater Copenhagen.

Budgetperioden udgør 2023 - 2032.

Forecast period is 2023 - 2032.

Diskonteringsfaktoren udgør 8,75% og er fastsat ud fra en bedømmelse af markedsniveauet for hoteller i København. Belægningsprocent i budgetperioden udgør 80-88%. Inflationsraten er fastsat til 2%.

The required discount factor constitutes 8,75% and is calculated based on a market level assessment of hotels in Copenhagen. Occupancy rate in the forecast period is 80-88%. The inflation rate constitutes 2%.

Følsomhed/værdifald ved 0,5%-point stigning i diskonteringsfaktoren t.kr. 10.000.

Sensitivity/change in valuation 0,5% increase in required discount factor DKK (th) 10.000.

Ejendommen er lejet ud til et hotelmanagement- selskab, og lejen fastsættes af den fremtidige indtjening i lejers selskab.

The property is rented by a hotel management company and the rent is concluded on the basis of the future earnings in the lessee's company.

5 Langfristede gældsforpligtelser
Long-term liabilities other than provisions

	<u>30/06 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
<i>Total debt:</i>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>101.138.059</u>	<u>106.655.337</u>
<i>Mortgage debt</i>		
I ALT	<u>101.138.059</u>	<u>106.655.337</u>
TOTAL		
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
<i>Instalments next financial year:</i>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.312.056</u>	<u>6.548.516</u>
<i>Mortgage debt</i>		
I ALT	<u>8.312.056</u>	<u>6.548.516</u>
TOTAL		
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
<i>Debt outstanding after 5 years:</i>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>68.099.615</u>	<u>89.797.583</u>
<i>Mortgage debt</i>		
I ALT	<u>68.099.615</u>	<u>89.797.583</u>
TOTAL		

6 Opgørelse af dagsværdi - Afledte finansielle instrumenter

*Statement of fair value - Derivative financial instruments***Renteswaps:***Derivatives financial instruments*

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

Derivative financial instruments contracts in the form of interest swaps have been conclude. At the balance sheet date the fair value of derivative financial instruments amounts to:

	<u>30/06 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
Forpligtelser	0	0
<i>Liabilities</i>		
Andre tilgodehavender	2.920.538	1.719.367
<i>Other receivables</i>		

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på 12 måneder. I aftalerne byttes en rente på CIBOR 3M med en fast rente på 0,59% på lån med en hovedstol på DKK 104.456.283. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen DKK 2.920.538.

Interest rate swap agreements have been entered into to hedge future interest payments on variable-rate loans. The agreements have a term of 12 months. In the agreements, an interest rate on CIBOR 3M is exchanged with a fixed interest rate of 0,59% on loans with a principal of DKK 104.456.283. The fair value of the interest rate swap on the balance sheet date is DKK 2.920.538.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Assets charged and security

Ejerpantebrev, nom. t.kr. 119.608, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på t.kr. 200.113 er pantsat til sikkerhed for engagement med kreditinstituttet Nykredit.

Mortgage deed at nominal value DKK(th) 119.608, registered in the property with a carrying amount at DKK(th) 200.113 has been pledged as security regarding the engagement with the credit institution Nykredit.

Pantebrev nom. t.kr. 527 er deponeret som sikkerhed for engagement med ejerforeningen.

Mortgage deed at nominal value DKK(th) 527 has been deposited as security regarding the engagement with the corporate body.