

RSE A/S

c/o Difko Administration A/S
Merkurvej 1 K,7, 7400 Herning

CVR-nr./CVR no. 27 69 10 72

Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2022

Annual report

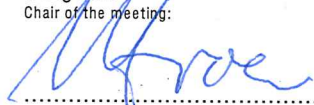
for the year 1 January - 31 December 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2023

Approved at the Company's annual general meeting on 7 June 2023

Dirigent:

Chair of the meeting:



Niels Troen

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.

Indhold

Contents

Ledelsespåtegning Statement by the Board of Directors and the Executive Board	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	3
Ledelsesberetning Management's review	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december Financial statements 1 January - 31 December	10
Resultatopgørelse Income statement	10
Balance Balance sheet	11
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	13
Noter Notes to the financial statements	14

Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for RSE A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 7. juni 2023

Herning, 7 June 2023

Direktion:/Executive Board:



Niels Troen

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of RSE A/S for the financial year 1 January - 31 December 2022.

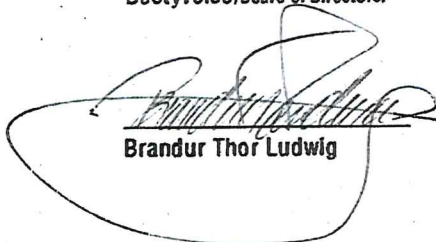
The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2022 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2022.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

Bestyrelse/Board of Directors:



Brandur Thor Ludwig



Niels Troen



Erik Harding Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejeren i RSE A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RSE A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

To the shareholder of RSE A/S

Opinion

We have audited the financial statements of RSE A/S for the financial year 1 January - 31 December 2022, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2022 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2022 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code.

Management's responsibilities for the financial statements

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance as to whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- ▶ Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 7. juni 2023
Copenhagen, 7 June 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
State Authorised Public Accountant
mne24830

Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management's review and, in doing so, consider whether the Management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.

Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

RSE A/S

Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City

c/o Difko Administration A/S
Merkurvej 1 K,7, 7400 Herning

CVR-nr./CVR no.

27 69 10 72

Stiftet/Established

1. april 2004/1 April 2004

Hjemstedskommune/Registered office

Herning

Regnskabsår/Financial year

1. januar - 31. december/1 January - 31 December

Bestyrelse/Board of Directors

Brandur Thor Ludwig
Niels Troen
Erik Harding Madsen

Direktion/Executive Board

Niels Troen

Revision/Auditors

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Management's review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje, drive og udvikle bolig- og erhvervsjendomme, samt hermed beslægtet aktiviteter.

Usikkerhed ved indregning og måling

Da selskabets formål er investering i ejendomme, påvirkes selskabet af ændringer i ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og økonomiske forhold. For en beskrivelse af centrale forudsætninger om indregning til dagsværdi pr. 31. december 2022 samt følsomhedsanalyse af usikkerheden ved beregningen af dagsværdien henvises til note 6 og 7.

Finansiering af selskabets fortsatte drift

Gæld til tilknyttede virksomheder udgøres udelukkende af gæld til LMN Finance Property Holding Designated Activity Company, selskabets ultimative ejere. LMN har meddelt henstand med betaling af selskabets gæld og renter til LMN, ligesom betaling af denne gæld alene vil ske i det omfang, der er sket dækning af selskabets øvrige kreditorer.

LMN har i deres ejertid af selskabet stillet fornøden likviditet til rådighed til finansiering af selskabets løbende drift. Ledelsen forventer, at LMN ligeledes vil opretholde finansieringen af selskabets løbende drift for det kommende år, såfremt dette måtte blive nødvendigt. LMN har ligeledes bekræftet sine intentioner om at opretholde støtten til selskabet, således at selskabets forpligtelser kan betales efterhånden som de forfalder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 3.072 t.kr. mod et underskud på 3.744 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på 15.139 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen og er derfor omfattet af reglerne i selskabslovens § 119 om kapitaltab. Selskabets direktion forventer at kunne reetablere kapitalen via egen indtjening, samt ved eftergivelse af gæld til tilknyttede virksomheder.

Business review

Primary activities of the company is to own and rent properties in Denmark, including all related activities to this.

Recognition and measurement uncertainties

As the company's purpose is investment in properties, the Company is affected by changes in the property market, including the general level of interest rates and economic conditions. For a description of significant assumptions for the fair value recognition as 31 December 2022 and a sensitivity analysis of the uncertainties in the calculation of fair value, please refer to note 6 and 7.

Financing the company's ongoing operations

Payables to group enterprises is solely comprised of debt to LMN Finance Property Holding Designated Activity Company, the company's ultimate owners. LMN has granted a deferral of payment of the company's payables to group enterprises and interest, as well as payment of this debt will only occur to the extent that the company's other creditors have been covered.

During their ownership of the company, LMN has provided the necessary liquidity for financing the company's ongoing operations. Management expects that LMN will also maintain funding for the company's ongoing operations for the coming year, if necessary. LMN has also confirmed its intentions to maintain their support for the company, to ensure the company can meet its liabilities as they fall due.

Financial review

The income statement for 2022 shows a loss of DKK 3,072 thousand against a loss of DKK 3,744 last year, and the balance sheet at 31 December 2022 shows a negative equity of DKK 15,139 thousand. Management considers the Company's financial performance in the year unsatisfactory.

The company has lost the entire share capital and is therefore subject to the rules in § 119 of the Danish Companies Act on capital loss. The company's management expects to be able to re-establish the capital via own earnings, as well as through the forgiveness of debt to group enterprises.

Ledelsesberetning

Management's review

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2022	2021
	Bruttofortjeneste	701.044	952.459
	Gross profit		
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	-8.024
	Amortisation/depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment		
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	701.044	944.435
	Operating profit before fair value adjustments		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.983.052	-3.298.969
	Fair value adjustment of investment property		
	Resultat før finansielle poster	-1.282.008	-2.354.534
	Profit/loss before net financials		
4	Finansielle omkostninger	-1.790.461	-1.389.855
	Financial expenses		
	Årets resultat	-3.072.469	-3.744.389
	Profit/loss for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit/loss		
	Overført resultat	-3.072.469	-3.744.389
	Retained earnings/accumulated loss		
		-3.072.469	-3.744.389

Årsregnskab 1. januar - 31. december
 Financial statements 1 January - 31 December

Balance
 Balance sheet

Note	DKK	2022	2021
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
6	Investeringsjendomme	56.702.363	56.701.031
	Investment property		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	Fixtures and fittings, other plant and equipment		
	Lejerabatter	3.397.637	3.298.969
	Lease Incentives		
		<u>60.100.000</u>	<u>60.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>60.100.000</u>	<u>60.000.000</u>
	Total fixed assets		
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	45.928
	Receivables from group enterprises		
	Andre tilgodehavender	645.432	52.224
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	12.374	19.358
	Prepayments		
		<u>657.806</u>	<u>117.510</u>
	Likvide beholdninger	2.919.897	359.405
	Cash		
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.577.703</u>	<u>476.915</u>
	Total non-fixed assets		
	AKTIVER I ALT	<u>63.677.703</u>	<u>60.476.915</u>
	TOTAL ASSETS		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2022	2021
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Share capital		
	Overført resultat	-15.639.234	-12.566.765
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	-15.139.234	-12.066.765
	Total equity		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	46.812.440	49.538.212
	Mortgage debt		
	Deposita	849.011	827.615
	Deposits		
		47.661.451	50.365.827
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.856.030	3.407.760
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	261.078	1.084.779
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	28.038.378	17.685.314
	Payables to group enterprises		
		31.155.486	22.177.853
	Gældsforpligtelser i alt	78.816.937	72.543.680
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	63.677.703	60.476.915
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		
1	Anvendt regnskabspraksis		
	Accounting policies		
2	Gæld til tilknyttede virksomheder		
	Payables to group enterprises		
3	Personaleomkostninger		
	Staff costs		
8	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
	Contractual obligations and contingencies, etc.		
9	Sikkerhedsstillelser		
	Collateral		

Årsregnskab 1. januar - 31. december
 Financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse
 Statement of changes in equity

DKK	Selskabskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2021 Equity at 1 January 2021	500.000	-8.822.376	-8.322.376
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	-3.744.389	-3.744.389
Egenkapital 1. januar 2022 Equity at 1 January 2022	500.000	-12.566.765	-12.066.765
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	-3.072.469	-3.072.469
Egenkapital 31. december 2022 Equity at 31 December 2022	500.000	-15.639.234	-15.139.234

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen og er derfor omfattet af reglerne i selskabslovens § 119 om kapitaltab. Selskabets direktion forventer at kunne reetablere kapitalen via egen indtjening, samt ved eftergivelse af gæld til tilknyttede virksomheder.

The company has lost the entire share capital and is therefore subject to the rules in § 119 of the Danish Companies Act on capital loss. The company's management expects to be able to re-establish the capital via own earnings, as well as through the forgiveness of debt to group enterprises.

Årsregnskab 1. januar - 31. december Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for RSE A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og er indregnet i resultatopgørelsen. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investerings-ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer, m.v.

The annual report of RSE A/S for 2022 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

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

Reporting currency

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

Income statement

Revenue

Revenue comprise rental income and is recognized in the income statement. Rental income is accrued to cover the period up to the end of the financial year.

Gross profit

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

Expenses, property

Property expenses include expenses relating to renting out the Company's investment property, including expenses relating to running and maintaining such property.

Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to sale, advertising, administration, bad debts, etc.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Depreciation

The item comprises depreciation of property, plant and equipment.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Financial expenses

Financial expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

Balancen

Balance sheet

Materielle anlægsaktiver

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

Property, plant and equipment

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Impairment of fixed assets

The carrying amount of intangible assets, property, plant and equipment and investments in subsidiaries and associates is assessed for impairment on an annual basis.

Impairment tests are conducted on assets or groups of assets when there is evidence of impairment. The carrying amount of impaired assets is reduced to the higher of the net selling price and the value in use (recoverable amount).

The recoverable amount is the higher of the net selling price of an asset and its value in use. The value in use is calculated as the present value of the expected net cash flows from the use of the asset or the group of assets and the expected net cash flows from the disposal of the asset or the group of assets after the end of the useful life.

Previously recognised impairment losses are reversed when the reason for recognition no longer exists. Impairment losses on goodwill are not reversed.

Receivables

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

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Receivables in respect of which there is no objective evidence of individual impairment are tested for objective evidence of impairment on a portfolio basis. The portfolios are primarily based on the debtors' domicile and credit ratings in line with the Company's risk management policy. The objective evidence applied to portfolios is determined based on historical loss experience.

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of the receivables and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.

Periodeafgrænsningsposter

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

Prepayments

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og korttristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Cash

Cash comprise cash and short term securities which are readily convertible into cash and subject only to minor risks of changes in value.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan. Financial liabilities also include the capitalised residual lease liability in respect of finance leases.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Other liabilities are measured at net realisable value.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Dagsværdi

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

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

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

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

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

Fair value

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

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

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

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

2 Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises

Gæld til tilknyttede virksomheder udgøres udelukkende af gæld til LMN Finance Property Holding Designated Activity Company, selskabets ultimative ejere. LMN har meddelt henstand med betaling af selskabets gæld og renter til LMN, ligesom betaling af denne gæld alene vil ske i det omfang, der er sket dækning af selskabets øvrige kreditorer.

LMN har i deres ejertid af selskabet stillet fornøden likviditet til rådighed til finansiering af selskabets løbende drift. Ledelsen forventer, at LMN ligeledes vil opretholde finansieringen af selskabets løbende drift for det kommende år, såfremt dette måtte blive nødvendigt. LMN har ligeledes bekræftet sine intentioner om at opretholde støtten til selskabet, således at selskabets forpligtelser kan betales efterhånden som de forfalder.

Payables to group enterprises is solely comprised of debt to LMN Finance Property Holding Designated Activity Company, the company's ultimate owners. LMN has granted a deferral of payment of the company's payables to group enterprises and interest, as well as payment of this debt will only occur to the extent that the company's other creditors have been covered.

During their ownership of the company, LMN has provided the necessary liquidity for financing the company's ongoing operations. Management expects that LMN will also maintain funding for the company's ongoing operations for the coming year, if necessary. LMN has also confirmed its intentions to maintain their support for the company, to ensure the company can meet its liabilities as they fall due.

3 Personaleomkostninger Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

DKK	2022	2021
4 Finansielle omkostninger Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expenses, group entities	554.378	336.449
Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	1.236.083	1.053.406
	<u>1.790.461</u>	<u>1.389.855</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

5 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

DKK	Investerings- ejendomme Investment property	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Fixtures and fittings, other plant and equipment	Lejerabatter Lease Incentives	I alt Total
Kostpris 1. januar 2022 Cost at 1 January 2022	99.692.906	481.337	3.298.969	103.473.212
Tilgange Additions	1.984.384	0	98.668	2.083.052
Kostpris 31. december 2022 Cost at 31 December 2022	101.677.290	481.337	3.397.637	105.556.264
Opskrivninger 1. januar 2022 Revaluations at 1 January 2022	-42.991.875	0	0	-42.991.875
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	-1.983.052	0	0	-1.983.052
Opskrivninger 31. december 2022 Revaluations at 31 December 2022	-44.974.927	0	0	-44.974.927
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022 Impairment losses and depreciation at 1 January 2022	0	481.337	0	481.337
Af- og nedskrivninger 31. december 2022 Impairment losses and depreciation at 31 December 2022	0	481.337	0	481.337
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 Carrying amount at 31 December 2022	56.702.363	0	3.397.637	60.100.000
Afskrives over/Depreciated over		5 år/years		

6 Investeringsejendomme Investment property

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort efter dagsværdi hierarkiet niveau 3 for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for de kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter DCF-model

Fair value estimation

The fair value of investment property is estimated after fair value hierarchy level 3 for every single property on the basis of the budget for the years, adjusted for fluctuations of a one-off nature. This, adjusted budget reflects 'normalised' results of operations and is used in combination with a relevant yield requirement to estimate the fair value based on a DCF-model.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 6,53% for 2022 mod 6,2% for 2021. Stigningen i afkastkravet skyldes usikkerhed i markedet. Værdiansættelsen på 60.100 t.kr. er på baggrund af nedenstående forventelige centrale forudsætninger efter etablering af private lejemål med fratrækning af omkostninger til etablering af de private lejemål.

- ▶ Budget periode: 5 år
- ▶ Husleje pr kvm: 1.040 kr.
- ▶ Ejendomsomkostninger inkl. vedligeholdelse pr kvm: 180 kr.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 60.100 t.kr. pr. 31/12 2022. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 3.300 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.500 t.kr.

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumption is the average yield requirement 6,53% for 2022 against 6,2% for 2021. The increase in the yield is due to uncertainty in the market. The valuation of DKK 60,100 thousand. is on the basis of the following expected assumptions after the establishment of residential leases, with the deduction of costs related to establishment.

- ▶ Budget period: 5 years
- ▶ Rent per sqm: DKK 1,040
- ▶ Operating and maintenance expenses per sqm: DKK 180

Sensitivity analysis

The fair value of the investment properties at 31/12 2022 is T.DKK 61,000. The fair value is an estimate made by management on the basis of information available and actual expectations as to the future. The sensitivity of the average yield requirement may be illustrated as follows: an increase in the yield percentage of 0,25 percentage points will imply a decrease in the fair value of T.DKK 3,300. A decrease of the yield percentage of 0,25 percentage points will imply an increase in the fair value of T.DKK 3,500.

Årsregnskab 1. januar - 31. december
 Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

7 Langfristede gældsforpligtelser
 Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 35.472 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, T.DKK 35,472 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

DKK	Gæld i alt 31/12 2022 Total debt at 31/12 2022	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Réstgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	49.668.470	2.856.030	46.812.440	35.472.105
Deposita Deposits	849.011	0	849.011	0
	<u>50.517.481</u>	<u>2.856.030</u>	<u>47.661.451</u>	<u>35.472.105</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 Contractual obligations and contingencies, etc.

Andre eventualforpligtelser
 Other contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

The Company is subject to the Danish scheme of joint taxation and unlimited jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for the total corporation taxes.

Selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for A/S AF 14/6 1995, CVR-nr. 15 50 35 48, hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatnings-indkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Corporation taxes within the joint taxation appear in the annual report for A/S of 14/6 1995, CVR no. 15 50 35 48, to which reference is made. Any subsequent adjustments of corporate taxes or withheld taxes etc. may cause changes in the company's liabilities.

9 Sikkerhedsstillelser
 Collateral

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker, kreditorer og øvrige leverandører er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 92.382 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 60.100 t.kr.

As security for the Company's debt to banks, creditors and other suppliers, the Company has provided security or other collateral in its assets for at total amount of T.DKK 92,382. The total carrying amount of these assets is T.DKK 60,100.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-06-07 07:48:58 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>