

---

# ***Aberdeen Property Deninvest Alpha ApS***

Holbergsgade 14, 2. tv., DK-1057 København K

## **Årsrapport for 1. oktober 2020 - 30. september 2021**

*Annual Report for 1 October 2020 - 30 September 2021*

---

CVR-nr. 29 41 96 47

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /3 2022

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 4 /3 2022*

Ole Meier Sørensen  
Dirigent  
*Chairman of the General  
Meeting*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

#### ***Management's Statement and Auditor's Report***

Ledelsespåtegning 1  
*Management's Statement*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2  
*Independent Auditor's Report*

### **Selskabsoplysninger**

#### ***Company Information***

Selskabsoplysninger 7  
*Company Information*

Ledelsesberetning 8  
*Management's Review*

### **Årsregnskab**

#### ***Financial Statements***

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 9  
*Income Statement 1 October - 30 September*

Balance 30. september 10  
*Balance Sheet 30 September*

Egenkapitalopgørelse 12  
*Statement of Changes in Equity*

Noter til årsregnskabet 13  
*Notes to the Financial Statements*

# Ledelsespåtegning

## *Management's Statement*

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Aberdeen Property Deninvest Alpha ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 4. marts 2022  
*Hellerup, 4 March 2022*

### **Direktion** *Executive Board*

Charlotte Sydow Bech Jensen  
direktør  
*Executive Officer*

### **Bestyrelse** *Board of Directors*

Ole Meier Sørensen  
formand  
*Chairman*

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Aberdeen Property Deninvest Alpha ApS for the financial year 1 October 2020 - 30 September 2021.

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 at 30 September 2021 of the Company and of the results of the Company operations for 2020/21.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

Charlotte Sydow Bech Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

Til kapitalejeren i Aberdeen Property Deninvest  
Alpha ApS

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Aberdeen Property Deninvest Alpha ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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.

To the Shareholder of Aberdeen Property Deninvest  
Alpha ApS

### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 30 September 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 October 2020 - 30 September 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Aberdeen Property Deninvest Alpha ApS for the financial year 1 October 2020 - 30 September 2021, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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 bevisgelser eller fejl.

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

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

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

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

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

### **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 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.

### **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 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 brugerne 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 væ-

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

### **Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements**

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

sentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller til-sidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
  - Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
  - 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 længe 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.
- error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
  - Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
  - Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
  - Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
  - Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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.

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.

Hellerup, den 4. marts 2022

*Hellerup, 4 March 2022*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Kaj Pedersen  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne34357

Mads Blichfeldt Henriksen  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne46065



# Selskabsoplysninger

## *Company Information*

**Selskabet**  
*The Company*

Aberdeen Property Deninvest Alpha ApS  
Holbergsgade 14, 2. tv.  
DK-1057 København K

CVR-nr.: 29 41 96 47

*CVR No:*

Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september

*Financial period: 1 October - 30 September*

Hjemstedskommune: København

*Municipality of reg. office: Copenhagen*

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Ole Meier Sørensen, formand (*Chairman*)  
Charlotte Sydow Bech Jensen

**Direktion**  
*Executive Board*

Charlotte Sydow Bech Jensen

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Management's Review

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i at eje og administrere hele selskabskapitalen i Aberdeen Property Copenhagen Alpha ApS, Aberdeen Property Copenhagen Beta ApS, Aberdeen Property Copenhagen Gamma ApS, Aberdeen Property Copenhagen Delta ApS, Aberdeen Property Copenhagen Epsilon ApS og Aberdeen Property Copenhagen Zeta ApS.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på DKK 14.431.216, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på DKK 54.258.879.

### Kapitalberedskabet

Ledelsen vurderer at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt, hvorfor årsregnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift. Der henvises til omtale i note 1.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen indtruffet et forhold, vi referer til note 2.

### Key activities

The Company's activity has during the accounting year comprised the ownership and administration of the entire share capital in Aberdeen Property Copenhagen Alpha ApS, Aberdeen Property Copenhagen Beta ApS, Aberdeen Property Copenhagen Gamma ApS og Aberdeen Property Copenhagen Delta ApS, Aberdeen Property Copenhagen Epsilon ApS og Aberdeen Property Copenhagen Zeta ApS.

### Development in the year

The income statement of the Company for 2020/21 shows a loss of DKK 14,431,216, and at 30 September 2021 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 54,258,879.

### Capital resources

Management assesses that the Company's capital resources are adequate and, consequently, the Financial Statements are prepared on the assumption of going concern. We refer to the statement in note 1.

### Subsequent events

Subsequent to the balance sheet date there have occurred an event, we refer to the description in note 2.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

### Income Statement 1 October - 30 September

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>Bruttotab</b> <i>Gross profit/loss</i>		<b>-253.358</b>	<b>-703.512</b>
Nedskrivning af finansielle aktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>		0	-5.267.833
Nedskrivning af omsætningsaktiver <i>Impairment of current assets</i>		-2.023.630	-9.135.862
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<b>-2.276.988</b>	<b>-15.107.207</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	3	30.967.937	29.962.317
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-44.282.714	-43.692.358
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>-15.591.765</b>	<b>-28.837.248</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	1.160.549	2.098.304
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-14.431.216</b>	<b>-26.738.944</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-14.431.216	-26.738.944
		<b>-14.431.216</b>	<b>-26.738.944</b>

## Balance 30. september

### Balance Sheet 30 September

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>		206.395.911	206.395.911
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		509.100.297	486.807.813
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder vedrørende selskabsskat <i>Corporation tax receivable from group enterprises</i>		1.087.089	994.788
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>716.583.297</b>	<b>694.198.512</b>
<i>Fixed asset investments</i>			
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>716.583.297</b>	<b>694.198.512</b>
<i>Fixed assets</i>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		118.967.344	108.854.945
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		101	101
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>		3.520.281	3.160.369
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder vedrørende selskabsskat <i>Corporation tax receivable from group enterprises</i>		560.337	3.016.197
<b>Tilgodehavender</b>		<b>123.048.063</b>	<b>115.031.612</b>
<i>Receivables</i>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>33.594.643</b>	<b>10.247.907</b>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>156.642.706</b>	<b>125.279.519</b>
<i>Current assets</i>			
<b>Aktiver</b>		<b>873.226.003</b>	<b>819.478.031</b>
<i>Assets</i>			

# Balance 30. september

## Balance Sheet 30 September

### Passiver

#### Liabilities and equity

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		135.000	135.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		54.123.879	68.555.095
<b>Egenkapital</b> <b><i>Equity</i></b>		<b>54.258.879</b>	<b>68.690.095</b>
Andre hensættelser <i>Other provisions</i>		302.471	302.471
<b>Hensatte forpligtelser</b> <b><i>Provisions</i></b>		<b>302.471</b>	<b>302.471</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		592.925.473	562.073.369
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b><i>Long-term debt</i></b>	6	<b>592.925.473</b>	<b>562.073.369</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	6	225.697.239	188.387.096
Anden gæld <i>Other payables</i>		41.941	25.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b><i>Short-term debt</i></b>		<b>225.739.180</b>	<b>188.412.096</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b><i>Debt</i></b>		<b>818.664.653</b>	<b>750.485.465</b>
<b>Passiver</b> <b><i>Liabilities and equity</i></b>		<b>873.226.003</b>	<b>819.478.031</b>
Kapitalberedskab <i>Capital resources</i>	1		
Begivenheder efter balancedagen <i>Subsequent events</i>	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	7		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	8		

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>Share capital</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Total</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober <i>Equity at 1 October</i>	135.000	68.555.095	68.690.095
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-14.431.216	-14.431.216
<b>Egenkapital 30. september</b> <b><i>Equity at 30 September</i></b>	<b>135.000</b>	<b>54.123.879</b>	<b>54.258.879</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Kapitalberedskab

#### Capital resources

Selskabets primære aktivitet er at eje kapitalandele i de danske datterselskaber og yde finansiering til disse. Selskabets kortfristede gældsforpligtelser pr. 30. september 2021 udgør TDKK 225.739 hvoraf gæld til tilknyttede virksomheder udgør TDKK 225.697. Selskabets omsætningsaktiver udgør pr. 30. september 2021 TDKK 156.643 hvoraf tilgodehavender hos datterselskaberne udgør TDKK 118.967.

Baseret på den danske koncerns forventede pengestrømme for 2021/22 er det ledelsens vurdering, at datterselskabernes likviditet er tilstrækkelig til, at datterselskaberne ikke har behov for indfrielse af tilgodehavenderne i et omfang, som kan medføre at selskabet ikke kan servicere de aktuelle forpligtelser, hvorfor årsrapporten aflægges efter princippet om fortsat drift.

*The Company's primary activity is to own shares in the Danish subsidiaries and provide financing for these. The Company's short-term debt as of 30 September 2021 amounts to DKK 225,739k of which payables to group enterprises amounts to DKK 225,697k. The company's current assets amount to DKK 156,643k of which receivables from group enterprises amounts to DKK 118,967k.*

*It is Managements' assessment, based on the expected cashflow for 2021/22 for the Danish group, that the subsidiaries' liquidity is sufficient to not needing to redeem the receivables to an extent, which may result in the Company not being able to repay the short-term liabilities, hence the annual report is presented in accordance with the principle of going concern.*

### 2 Begivenheder efter balancedagen

#### Subsequent events

Efter balancedagen har selskabet investeret i og afgivet et lån til AP Copenhagen Eta Glow ApS, som er et nystiftet selskab. I denne forbindelse har det nystiftede selskab anskaffet sig en boligejendom placeret i København. Ejendommen blev anskaffet for 327.000.000 DKK og blev gennemført pr. 23/12/2021.

*Subsequent to the reporting date, the company invested in, and provided a shareholder loan to, AP Copenhagen Eta Glow ApS, a newly created subsidiary, for the purchase of a residential asset located in Copenhagen. The transaction was for 327,000,000 DKK and completed on 23/12/2021.*

### 3 Finansielle indtægter

#### Financial income

Renteindtægter tilknyttede virksomheder  
*Interest income from group enterprises*

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
	30.967.937	29.962.317
	<b>30.967.937</b>	<b>29.962.317</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	44.132.933	43.555.198
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	149.781	137.116
<i>Other financial expenses</i>		
Kursreguleringer omkostninger	0	44
<i>Exchange adjustments, expenses</i>		
	<b>44.282.714</b>	<b>43.692.358</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	-1.087.089	-994.788
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	-554.694	-1.103.516
<i>Deferred tax for the year</i>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	286.452	0
<i>Adjustment of tax concerning previous years</i>		
Regulering af udskudt skat tidligere år	194.782	0
<i>Adjustment of deferred tax concerning previous years</i>		
	<b>-1.160.549</b>	<b>-2.098.304</b>
	<hr/>	<hr/>



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

#### Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

*Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.*

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*The debt falls due for payment as specified below:*

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
<i>Payables to group enterprises</i>		
Mellem 1 og 5 år	592.925.473	562.073.369
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	592.925.473	562.073.369
<i>Long-term part</i>		
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	225.697.238	188.387.096
<i>Other short-term debt to group enterprises</i>		
	<u><b>818.622.711</b></u>	<u><b>750.460.465</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### *Contingent assets, liabilities and other financial obligations*

#### **Eventualforpligtelser**

##### *Contingent liabilities*

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

*The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the Group's jointly taxed income. The total corporate tax payable in the group is DKK 0. The Group companies are jointly and severally liable for both withholding taxes on dividends, interest and royalties. Any subsequent corrections in relation to the corporate taxes and withholding taxes may result in the company's liability amounting to a larger amount.*

Aberdeen Property Deninvest Alpha ApS udstedt en støtteerklæring til datterselskaberne Aberdeen Property Copenhagen Beta ApS og Aberdeen Property Copenhagen Gamma ApS. Støtteerklæringerne dækker frem til 31. december 2022.

*Aberdeen Property Deninvest Alpha ApS has issued a letter of support to its subsidiaries Aberdeen Property Copenhagen Beta ApS and Aberdeen Property Copenhagen Gamma ApS. The letters of support covers until 31 December 2022.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for Aberdeen Property Deninvest Alpha ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020/21 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter 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.

The Annual Report of Aberdeen Property Deninvest Alpha ApS for 2020/21 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2020/21 are presented in DKK.

#### Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

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

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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

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

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

#### Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Fixed assets acquired in foreign currencies are measured at the transaction date rates.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Resultatopgørelsen

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration samt honorarer til rådgivere og konsulenter.

##### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

##### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver.

##### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

##### Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### Income Statement

##### Other external expenses

Other external expenses comprise expenses related to administration as well as fees to advisors and consultants.

##### Gross profit/loss

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of other external expenses.

##### Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise amortisation, depreciation and impairment of fixed assets.

##### Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

##### Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and changes in deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

The Company is jointly taxed with wholly owned Danish subsidiaries. The tax effect of the joint taxation is allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Balancen

##### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

##### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter langfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balance-dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på . De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

#### Balance Sheet

##### Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries are measured at cost. Where cost exceeds the recoverable amount, write-down is made to this lower value.

##### Other fixed asset investments

Other fixed asset investments consist of long-term receivables from group enterprises.

##### Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

##### Provisions

Provisions are recognised when - in consequence of an event occurred before or on the balance sheet date - the Company has a legal or constructive obligation and it is probable that economic benefits must be given up to settle the obligation.

Other provisions include warranty obligations in respect of repair work within the warranty period of . Provisions are measured and recognised based on experience with guarantee work.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

#### Deferred tax assets and liabilities

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement or in equity if the deferred tax relates to items recognised in equity.

#### Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

#### Financial debts

Debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.