

Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsvej 5, 1613 København V

CVR-nr./CVR no. 31 05 04 56

Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2021

Annual report

for the year 1 January - 31 December 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2022

Approved at the Company's annual general meeting on 31 May 2022

Dirigent:

Chair of the meeting:


JOHAN GUSTAVSSON

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

Ledespåtegning Statement by 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	9
Resultatopgørelse Income statement	9
Balance Balance sheet	10
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	12
Noter Notes to the financial statements	13

Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2022

København, 31 May 2022

Direktion:/Executive Board:



Morten Gustafson



Jesper Bo Hansen

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS for the financial year 1 January - 31 December 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 of the Company at 31 December 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitaltalejeren i Ejendomsselskabet
Rosenborggade 15-17 ApS

Konklusion

Vi har revluderet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 Ejendomsselskabet
Rosenborggade 15-17 ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021, 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 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021 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' 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. I det besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilslidsættelse 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.

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.

København, den 31. maj 2022

Copenhagen, 31 May 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Kennet Hartmann

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne40036

Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

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

Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsvej 5, 1613 København V

CVR-nr./CVR no.

Regnskabsår/Financial year

31 05 04 56

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

Direktion/Executive Board

Morten Gustafson
Jesper Bo Hansen

Revision/Auditors

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

Ledelsesberetning

Management's review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje, udvikle og drive ejendommen beliggende Rosenborggade 15-17 i København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på 2.704.006 kr. mod et underskud på 1.136.294 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 19.952.330 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Business review

The Company's activity is to own, develop and manage the property located at Rosenborggade 15-17 in Copenhagen.

Financial review

The income statement for 2021 shows a loss of DKK 2,704,006 against a loss of DKK 1,136,294 last year, and the balance sheet at 31 December 2021 shows equity of DKK 19,952,330.

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	2021	2020
	Bruttofortjeneste	3.754.006	7.294.205
	Gross profit		
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.045.948	-3.045.948
	Amortisation/depreciation property, plant and equipment		
	Resultat før finansielle poster	708.058	4.248.257
	Profit before net financials		
2	Finansielle omkostninger	-4.545.207	-4.638.622
	Financial expenses		
	Resultat før skat	-3.837.149	-390.365
	Profit/loss before tax		
3	Skat af årets resultat	1.133.143	-745.929
	Tax for the year		
	Årets resultat	-2.704.006	-1.136.294
	Profit/loss for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit/loss		
	Foreslået udbytte Indregnet under egenkapitalen	0	2.700.000
	Proposed dividend recognised under equity		
	Overført resultat	-2.704.006	-3.836.294
	Retained earnings/accumulated loss		
		-2.704.006	-1.136.294

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2021	2020
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
	Grunde og bygninger	154.829.753	157.875.701
	Land and buildings		
		<u>154.829.753</u>	<u>157.875.701</u>
	 Anlægsaktiver i alt		
	Total fixed assets	<u>154.829.753</u>	<u>157.875.701</u>
	 Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	297.268	284.799
	Trade receivables		
5	Udskudte skatteaktiver	1.320.000	770.000
	Deferred tax assets		
	Tilgodehavende selskabsskat	183.792	0
	Corporation tax receivable		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	2.544.187	1.892.836
	Joint taxation contribution receivable		
	Andre tilgodehavender	285.312	223.155
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	29.596	308.778
	Prepayments		
		<u>4.660.155</u>	<u>3.479.568</u>
	 Likvide beholdninger		
	Cash	<u>1.833.639</u>	<u>5.087.601</u>
	 Omsætningsaktiver i alt		
	Total non-fixed assets	<u>6.493.794</u>	<u>8.567.169</u>
	 AKTIVER I ALT		
	TOTAL ASSETS	<u>161.323.547</u>	<u>166.442.870</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2021	2020
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
	Aktiekapital	13.912.500	13.912.500
	Share capital		
	Overført resultat	6.039.830	8.743.836
	Retained earnings		
	Foreslået udbytte	0	2.700.000
	Proposed dividend		
	Egenkapital i alt	19.952.330	25.356.336
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
	Andre hensatte forpligtelser	544.950	1.196.250
	Other provisions		
	Hensatte forpligtelser i alt	544.950	1.196.250
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	87.737.797	81.894.679
	Mortgage debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	47.519.298	47.519.298
	Payables to group enterprises		
		135.257.095	129.413.977
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	149.734	6.105.321
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.005.574	606.083
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	327.356	316.795
	Payables to group enterprises		
	Skyldig selskabsskat	0	373.271
	Corporation tax payable		
	Deposita	2.778.882	2.603.397
	Deposits		
	Anden gæld	1.303.170	471.440
	Other payables		
	Periodeafgrænsningsposter	4.456	0
	Deferred Income		
		5.569.172	10.476.307
	Gældsforpligtelser i alt	140.826.267	139.890.284
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	161.323.547	166.442.870
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.8 Sikkerhedsstillelser
Collateral9 Nærtstående parter
Related parties

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Aktiekapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	Foreslået udbytte Proposed dividend	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2021 Equity at 1 January 2021	13.912.500	8.743.836	2.700.000	25.356.336
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	-2.704.006	0	-2.704.006
Udloddet udbytte Dividend distributed	0	0	-2.700.000	-2.700.000
Egenkapital 31. december 2021 Equity at 31 December 2021	13.912.500	6.039.830	0	19.952.330

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

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS for 2021 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.

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens præcisering i maj 2021 er regnskabsposter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder omdøbt til kapitalandele i kapitalinteresser, idet posterne skal have denne betegnelse, når virksomheden alene besidder kapitalandele i associerede virksomheder.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balance-dagens valutakurs. Forskellen mellem balance-dagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

The annual report of Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS for 2021 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.

In accordance with the Danish Business Authority's clarification in May 2021, financial statement items regarding equity investments in associates have been renamed to equity investments in participating interests as the financial statement items must be designated as such when the entity only holds equity investments in associates.

Reporting currency

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

Foreign currency translation

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the transaction date. Foreign exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Receivables and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the balance sheet date. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the most recent financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af ejendom.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og fradrag for rabatter.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 samdragnet til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til vedligehold, administration m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

Buildings

Grunde afskrives ikke.

Finansielle omkostninger

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

Income statement

Revenue

Revenue consists of rental income from property.

Revenue is recognised exclusive of VAT and discounts.

Gross profit

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

Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to maintenance, administration etc.

Depreciation

The item comprises depreciation of property, plant and equipment.

The basis of depreciation, which is calculated as cost less any residual value, is depreciated on a straight line basis over the expected useful life. The expected useful lives of the assets are as follows:

50 år/years

Land is not depreciated.

Financial expenses

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

Skat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske søstervirksomheder. Søstervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning her- til modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

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.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Tax

The Company is covered by the Danish rules on mandatory joint taxation of the Group's Danish affiliates. Affiliates are included in the joint taxation arrangement from the date at which they are included in the consolidated financial statements and up to the date when they are no longer consolidated.

The Company acts as management company for the joint taxation arrangement and consequently settles all corporate income tax payments with the tax authorities.

On payment of joint taxation contributions, the Danish corporate income tax charge is allocated between the jointly taxed entities in proportion to their taxable income. Entities with tax losses receive joint taxation contributions from entities that have been able to use the tax losses to reduce their own taxable income.

Tax for the year, which comprises the current income tax charge, joint taxation contributions and deferred tax adjustments, including adjustments arising from changes in tax rates, is recognised in the income statement as regards the portion that relates to the profit/loss for the year and directly in equity as regards the portion that relates to entries directly in equity.

Balance sheet

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.

The basis of depreciation is based on the residual value of the asset at the end of its useful life and is reduced by impairment losses, if any. The depreciation period and the residual value are determined at the time of acquisition and are reassessed every year.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

In case of changes in the depreciation period or the residual value, the effect on the depreciation charges is recognised prospectively as a change in accounting estimates.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Impairment of fixed assets

The carrying amounts of property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

If so, an impairment test is carried out to determine whether the recoverable amount is lower than the carrying amount, and the asset is written down to its lower recoverable amount.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

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

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

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.

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats 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.

Egenkapital

Equity

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Proposed dividends

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "Equity".

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettigede kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to office premises which are not deductible for tax purposes and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

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.

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)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Deferred Income

Deferred Income recognised as a liability comprises payments received concerning income in subsequent financial reporting years.

2 Finansielle omkostninger

Financial expenses

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

Interest expenses, group entities

Renteomkostninger i øvrigt

Other interest expenses

Andre finansielle omkostninger

Other financial expenses

3.854.346 3.854.343

602.861 779.995

88.000 4.284

4.545.207 4.638.622

3 Skat af årets resultat

Tax for the year

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst

Estimated tax charge for the year

Årets regulering af udskudt skat

Deferred tax adjustments in the year

-583.143 0

-550.000 745.929

-1.133.143 745.929

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

4 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

DKK	Grunde og bygninger Land and buildings
Kostpris 1. januar 2021 Cost at 1 January 2021	<u>191.935.677</u>
Kostpris 31. december 2021 Cost at 31 December 2021	<u>191.935.677</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021 Impairment losses and depreciation at 1 January 2021	34.059.976
Afskrivninger Depreciation	<u>3.045.948</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021 Impairment losses and depreciation at 31 December 2021	<u>37.105.924</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 Carrying amount at 31 December 2021	<u>154.829.753</u>

I den regnskabsmæssige kostpris indgår aktive-rede renteomkostninger med 10.613 t.kr., som i opførelsesperioden er påløbet det lån, der er anvendt til finansiering af opførelsen af ejendommen.

Cost includes capitalised interest expenses of DKK 10,613 thousand accrued in the construction period on the loan used for financing the construction of the property.

5 Udskudte skatteaktiver Deferred tax assets

Selskabet har per 31. december 2021 et ikke aktiveret udskudt skatteaktiv på 3.102 t.kr.

As of 31 December 2021, the company has an unactivated deferred tax asset of DKK 3,102 thousand.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

6 Langfristede gældsforpligtelser
Non-current liabilities other than provisions

	Gæld i alt 31/12 2021 Total debt at 31/12 2021	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
DKK				
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	87.887.531	149.734	87.737.797	76.360.144
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	47.519.298	0	47.519.298	0
	<u>135.406.829</u>	<u>149.734</u>	<u>135.257.095</u>	<u>76.360.144</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.Andre eventualforpligtelser
Other contingent liabilities

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Ejendomsselskabets Rosenborggade 15-17 ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter og udbytter.

Selskabet er som administrationsvirksomhed sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

The Company participates in a Danish joint taxation arrangement with Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS as management company and has joint and several liability with other jointly taxed group entities for payment of income taxes and withholding taxes on interest and dividends.

As management company, the Company is jointly taxed with other Danish group entities and has joint and several liability with other jointly taxed group entities for payment of income taxes and withholding taxes on interest, royalties and dividends.

8 Sikkerhedsstillelser
Collateral

Grunde og bygninger med en bogført værdi på 155.481 t.kr. er stillet til sikkerhed for realkreditgæld på 176.000 t.kr. Herudover er der tinglyst ejerpantebrev på 16.000 t.kr.

Land and buildings with a carrying amount of DKK 155,481 thousand have been provided as security for mortgage debt of DKK 176,000 thousand. In addition, mortgages of DKK 16,000 thousand have been registered.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

9 Nærtstående parter Related parties

Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:
 Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS' related parties comprise the following:

Bestemmende Indflydelse Parties exercising control

Nærtstående part Related party	Bopæl/Hjemsted Domicile	Grundlag for bestemmende Indflydelse Basis for control
Catella Real Estate AG	München, Tyskland Munich, Germany	Hovedanpartshaver Main Shareholder

Oplysning om koncernregnskaber Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed Parent	Hjemsted Domicile	Rekvirering af modervirksom- hedens koncernregnskab Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
Catella Real Estate AG	München, Tyskland Munich, Germany	Alter Hof 5, 80331 München Alter Hof 5, 80331 Munich