

# **Cibus SG Nordic ApS**

**C/O Fokus Asset Management A/S, Østbanegade 123, 2100 København Ø**

**CVR-nr. 32 93 44 55**  
**Company reg. no. 32 93 44 55**

## **Årsrapport** ***Annual report***

**1. januar - 31. december 2023**  
***1 January - 31 December 2023***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2024.  
*The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 2 July 2024.*

---

**Sten Christian Henrik Fredrixon**  
Dirigent  
*Chairman of the meeting*

*Notes to users of the English version of this document:*

- *This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.*
- *To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, IAS/IFRS English terminology has been used.*
- *Please note that decimal points remain unchanged from Danish version of the document. This means that DKK 146.940 corresponds to the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % corresponds to 23.5 %.*

# Indholdsfortegnelse

## *Contents*

---

	<b>Side</b>
	<b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<b><i>Reports</i></b>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's statement</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b><i>Management's review</i></b>	
Selskabsoplysninger	8
<i>Company information</i>	
Ledelsesberetning	9
<i>Management's review</i>	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
<b><i>Financial statements 1 January - 31 December 2023</i></b>	
Anvendt regnskabspraksis	13
<i>Accounting policies</i>	
Resultatopgørelse	21
<i>Income statement</i>	
Balance	22
<i>Balance sheet</i>	
Egenkapitalopgørelse	26
<i>Statement of changes in equity</i>	
Noter	27
<i>Notes</i>	

## **Ledelsespåtegning**

### ***Management's statement***

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Cibus SG Nordic ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver regnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. juli 2024  
*Copenhagen, 2 July 2024*

#### **Direktion**

##### ***Executive board***

Sten Christian Henrik Fredrixon  
Administrerende direktør

Pia-Lena Olofsson  
Direktør

Johan Marcus Kruus  
Direktør

Today, the Executive Board has approved the annual report of Cibus SG Nordic ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023.

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

We consider the chosen accounting policy to be appropriate, and in our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2023 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January – 31 December 2023.

Further, in our opinion, the Management's review gives a true and 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 kapitalejerne i Cibus SG Nordic ApS

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Cibus SG Nordic ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 Shareholders of Cibus SG Nordic ApS

#### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2023, and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2023 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Cibus SG Nordic ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023, 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 conclusion**

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 regnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser 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 Financial 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af regnskabet .

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

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 judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- 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.
- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- 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.

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.



# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent auditor's report*

---

Hellerup, den 2. juli 2024

*Hellerup, 2 July 2024*

### **Pricewaterhousecoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*State Authorised Public Accountants*

CVR-nr. 33 77 12 31

*Company reg. no. 33 77 12 31*

**Bo Schou-Jacobsen**

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

mne28703

**Qasam Hussain**

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

mne44159

## Selskabsoplysninger

### *Company information*

---

#### **Selskabet**

#### *The company*

Cibus SG Nordic ApS  
C/O Fokus Asset Management A/S  
Østbanegade 123  
2100 København Ø

CVR-nr.: 32 93 44 55

*Company reg. no.*

Stiftet: 20. maj 2010

*Established:* 20 May 2010

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

*Financial year:* 1 January - 31 December

#### **Direktion**

#### *Executive board*

Sten Christian Henrik Fredrixon, Administrerende direktør  
Pia-Lena Olofsson, Direktør  
Johan Marcus Kruus, Direktør

#### **Revision**

#### *Auditors*

Pricewaterhousecoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

## Ledelsesberetning

### Management's review

---

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed gennem handel, industri og andre hermed forbundne former for virksomhed, herunder at investere i fast ejendom.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 57.064.966 kr. mod 46.754.556 kr. sidste år. Årets resultat udgør 50.445.317 kr. mod 95.340.286 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Koncernen vil fortsætte med at ekspandere via opkøb og nye projekter for at udvide sin portefølje under hensyntagen til de strenge opkøbskriterier.

#### Virksomhedssammenslutning

Der er i regnskabsåret 2023 foretaget en fusion af følgende selskaber: Cibus DSPA 1 ApS, Cibus DSPA 2 ApS, Cibus DSPA 3 ApS, Cibus DSPA 4 ApS, Cibus DSPA 5 ApS, Cibus DSPA 6 ApS, Cibus Yarden A/S, Cibus DSPH ApS, Cibus IPDS P/S og Cibus IPDS General Partner ApS. Der er i forbindelse med fusionen brugt sammenlægningsmetoden og fusionen ses som en lodret fusion der er gennemført med virkning d. 1. januar 2023. Fusionen er lavet med henblik på at reducere antallet af selskaber i porteføljen.

#### The principal activities of the company

The Company's objective is to operate through trade, industry and other related activities, including investing in property.

#### Development in activities and financial matters

The gross profit for the year totals DKK 57.064.966 against DKK 46.754.556 last year. Profit for the year totals DKK 50.445.317 against DKK 95.340.286 last year. Management considers the net profit for the year satisfactory.

The group will continue to seek new acquisitions and projects to expand its portfolio under its strict acquisition criteria.

#### Business combination

In the financial year 2023, a merger of the following companies was done: Cibus DSPA 1 ApS, Cibus DSPA 2 ApS, Cibus DSPA 3 ApS, Cibus DSPA 4 ApS, Cibus DSPA 5 ApS, Cibus DSPA 6 ApS, Cibus Yarden A/S, Cibus DSPH ApS, Cibus IPDS P/S og Cibus IPDS General Partner ApS. In connection with the merger, the pooling of interests method has been used and the merger is seen as a vertical merger with effect from 1 January 2023. The merger was made with the aim of reducing the number of companies in the portfolio.

## **Ledelsesberetning**

### *Management's review*

---

#### **Kapitalberedskab**

Selskabet er velkonsolideret. Svarende til en egenkapital pr. 31. december 2023 på 761.552 tk.r (2022: 715.206 t.kr.). Selskabets finansielle beredskab udgør 1.610.219 t.kr ved udgangen af regnskabsåret. Heraf er 15.399 t.kr. i likvide beholdninger og det resterende beløb er uudnyttede trækingsfaciliteter i selskabets pengeinstitutter.

For at sikre selskabets drift har Cibus SG Nordic ApS indgået en Facility Agreement med Cibus Nordic Real Estate AB, således at Cibus SG Nordic ApS, til en hver tid har tilstrækkelig likviditet til at kunne indfri dets faktiske og fremtidige forpligtelser minimum et år fra generalforsamlingens godkendelse af årsrapporten for 2023 for Cibus SG Nordic ApS. Der henvises yderligere til note 1.

#### **Virksomhedens videnressourcer**

Koncernen har et få ansatte, da størstedelen af driftsaktiviteterne leveres af service-udbydere, som efterlader koncernen med en meget stabil forretning og lav afhængighed af enkeltpersoner.

#### **Eksternt miljøpåvirkning**

Koncernen arbejder aktivt med ESG-aftrykket fra sin forretning, og miljøbevidsthed er indlejret i den daglige forretning. Reduktion af emissioner fra aktiverne er en prioritet for koncernen, hvorfor der løbende arbejdes med energibesparende tiltag og øget brug af bæredygtige energikilder.

#### **Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter**

Ledelsen arbejder konstant på at mindske forretningsrisici og sikre koncernens vækst og økonomiske resultater.

#### **Capital resources**

The company is well consolidated. Corresponding to an equity per 31 December 2023 of DKK 761,552 thousand (2022: DKK 715,206 thousand). The company's financial resources amount to DKK 1,610,219,000. at the end of the financial year. Of this, DKK 15,399,000 is in liquid holdings and the remaining amount is unused drawing facilities in the company's banks.

To ensure going concern Cibus SG Nordic ApS has entered into a Facility Agreement with Cibus Nordic Real Estate AB, so that Cibus SG Nordic ApS at any time, has sufficient liquidity to meet its current and future liabilities as they fall due for at least one year from the approval of the annual report for 2023 for Cibus SG Nordic ApS. We refer to note 1 for further information.

#### **Intellectual capital resources**

The group has a relatively low number of employees as the group sources most of the operating activities from service providers which leave the group with a very stable business and low dependency on individuals.

#### **Environmental issues**

The group is working actively with ESG footprint from its business and environmental awareness is embedded in the daily business. Reduction of emissions from the assets is a priority for the group, thus the group is on an ongoing basis working with energy-saving initiatives and increased usage of sustainable energy sources.

#### **Financial risks and the use of financial instruments**

Management is constantly working to mitigate business risks and securing the growth and financial results of the group.

## Ledelsesberetning

### *Management's review*

---

#### *Renterisici*

Udsvingene på rentemarkederne påvirker ikke pengestrømsopgørelsen væsentligt, da strategien er at operere med fastforrentede lån i en 5-årig periode.

#### *Udlejningsrisiko*

Udlejningen er generelt volatil og kan pålægge koncernens lejeindtægter, men dette afbødes af generelle mellemlange til lange lejekontrakter. Ledelsen engagerer sig nøje med lejerne og har en løbende dialog for at sikre ordentlig økonomisk baggrund og rimelige priser på lejeniveau. Ledelsen arbejder løbende på at forlænge lejeaftaler med lejere.

#### *Interest rate risks*

The fluctuations in the interest markets doesn't affect the cash flow statement, since the main strategi is to operate with fixed loans for a 5-year period.

#### *Letting risk*

The letting marked is on general volatile and might impose the group's rental income, however this is mitigated by on general medium-long to long lease contracts. Management carefully engages with tenants and keep ongoing tenant dialogues to ensure proper financial background and reasonable rent level pricing as. Management is constantly working to extend lease agreements with tenants.

## **Ledelsesberetning**

### *Management's review*

---

#### *Høj Volatilitet på ejendomsmarkedet*

Ejendomsmarkedet har generelt oplevet højere finansieringsomkostninger som følge af generel rentestigning. I dagligvaresektoren har der på grund af inflation og øgede omkostninger til fødevarer været en bevægelse fra high-end supermarkeder til discount."

#### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

#### *High volatility in the real estate market*

The real estate market has on general experienced higher financing costs due to general increase in interest rates. In the grocery sector there has due to inflation and increased costs for food been a movement from high-end supermarkets to discount."

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

No other events that would materially affect the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

Årsrapporten for Cibus SG Nordic ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk.1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Cibus SG Nordic ApS og tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for Cibus Nordic Real Estate AB, Stockholm, Sverige, reg. no. 559135-0599.

Der er i regnskabsåret 2023 foretaget en lodret fusion, hvorved aktiviteterne i flere af selskabets datterselskaber er overgået til selskabet. Der er i forbindelse med fusionen brugt sammenlægningsmetoden, hvorfor der ikke er udstedt nye kapitalandele i selskabet. Fusionen er gennemført med tilbagevirkende kraft og sammenligningstal er tilpasset.

Årsrapporten er derudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner

The annual report for Cibus SG Nordic ApS has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act regulations concerning reporting class B enterprises. Furthermore, the company has decided to comply with certain rules applying to reporting class C enterprises.

No consolidated financial statements have been prepared pursuant to section 112 (1) of the Danish Financial Statements Act. The financial statements of Cibus SG Nordic ApS and its group enterprises are included in the consolidated financial statements for Cibus Nordic Real Estate AB, Stockholm, Sverige, reg. no. 559135-0599.

A vertical merger has been carried out in the financial year 2023, whereby the activities of several of the company's subsidiaries have been transferred to the company. In connection with the merger, the amalgamation method has been used, which is why no new capital shares in the company have been issued. The merger has been implemented retroactively and comparative figures have been adjusted.

The annual report is also submitted according to the same accounting practices as last year and is submitted in Danish kroner

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

#### 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.

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

#### Recognition and measurement in general

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 statement of financial position when it seems probable that future economic benefits will flow out of the company and the value of the liability can be reliably measured.

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



#### **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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

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

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

#### **Virksomhedssammenslutninger**

*Virksomhedssammenlægninger (sammenlægningsmetoden)*

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges virksomhederne til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Anvendelsen af sammenlægningsmetoden betyder, at virksomhedssammenlægningen gennemføres som om, virksomhederne altid har været sammenlagt ved tilretning af sammenligningstal.

#### **Foreign currency translation**

Transactions in foreign currency are translated by using the exchange rate prevailing at the date of the transaction. Differences in the rate of exchange arising between the rate at the date of transaction and the rate at the date of payment are recognised in the profit and loss account as an item under net financials. If currency positions are considered to hedge future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity in a fair value reserve.

Receivables, payables, and other foreign currency monetary items are translated using the closing rate. The difference between the closing rate and the rate at the time of the occurrence or initial recognition in the latest financial statements of the receivable or payable is recognised in the income statement under financial income and expenses.

Fixed assets that have been bought forward with currency must be read at the exchange rate on the day of the transaction.

#### **Business combinations**

*Business combinations (the uniting-of-interests method)*

In case of intercompany business combinations, the pooling of interests method is applied. By this method, the enterprises are united at carrying amounts, and differences are not identified. Any considerations exceeding the carrying amount in the acquired entity are recognised directly in equity.

The application of the pooling of interests method means that the business combination is implemented as if the enterprises always were united by modification of comparative figures.

## Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes, når kontrollen over den enkelte identificerbare leveringsforpligtelse opfyldes over for kunden, således at kunden opnår kontrol med aktivet eller tjenesteydelsen. Salgsvederlaget allokeres forholdsmæssigt til aftalens enkelte leveringsforpligtelser.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af de aftalte vederlag fratrukket moms og afgifter. Alle former for rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter .

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ved administration mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## Income statement

### **Gross profit**

Gross profit comprises the revenue and external costs.

The revenue is recognised when the control of the identifiable individual performance obligations has been performed in respect of the customer whereby the customer gains control of the asset or the service. Sales remunerations are allocated proportionally to the individual performance obligations in the agreement.

Revenue is measured at fair value of agreed remunerations, less VAT and expenses. All forms of discount are recognised in revenue.

Other operating income comprises items of a secondary nature as regards the principal activities of the enterprise.

Other external expenses comprise expenses incurred for administration and related.

### **Value adjustment of investment property**

Value adjustment of investment property comprises value adjustments of properties at fair value.

### **Staff costs**

Staff costs include salaries and wages, including holiday allowances, pensions, and other social security costs, etc., for staff members.

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

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

De danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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

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

Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts concerning the financial year. Financial income and expenses comprise interest income and expenses, realised and unrealised capital gains and losses relating to securities, debt and transactions in foreign currency, amortisation of financial assets and liabilities as well as surcharges and reimbursements under the advance tax scheme, etc.

#### **Results from investments in subsidiaries**

Dividend from investments in subsidiaries is recognised in the financial year in which the dividend is declared.

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

Tax for the year comprises the current income tax for the year and changes in deferred tax and is recognised in the income statement with the share attributable to the net profit or loss for the year and directly in equity with the share attributable to entries directly in equity.

The company is subject to Danish rules on compulsory joint taxation of Danish group enterprises.

The current Danish income tax is allocated among the jointly taxed companies proportional to their respective taxable income (full allocation with reimbursement of tax losses).

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme (nettoindtægten) for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Nettoindtægten, beregnet som mulige lejeindtægter inklusiv tomgang fratrukket driftsomkostninger, kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Statement of financial position

### **Investment property**

At the initial recognition, investment property is measured at cost, comprising the cost of the property and directly associated costs, if any.

Hereafter, investment properties are measured individually at an estimated fair value. The properties are measured using a return based model, by which the expected future cash flows (net income) for the following year, along with a rate of return is the basis for the property valuation. The net income calculated as possible rental income, including loss on non-occupation less operating expenses, is capitalised using a fixed market-based yield requirement.

### **Investments**

#### **Investments in subsidiaries**

Investments in subsidiaries are recognised and measured at cost. If the recoverable amount is lower than the cost price, it shall be written down for impairment to this lower value.

#### **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.

#### **Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents comprise cash at bank.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat" eller "Skyldig skat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og 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 planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

#### **Equity**

##### **Dividend**

Dividend expected to be distributed for the year is recognised as a separate item under equity.

##### **Income tax and deferred tax**

Current tax liabilities and current tax receivable are recognised in the statement of financial position as calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax of previous years' taxable income and for tax paid on account.

The company is jointly taxed with consolidated Danish companies. The current corporate income tax is distributed between the jointly taxed companies in proportion to their taxable income and with full distribution with reimbursement as to tax losses. The jointly taxed companies are comprised by the Danish tax prepayment scheme.

Joint taxation contributions payable and receivable are recognised in the statement of financial position as "Tax receivables" or "Income tax payable"

Deferred tax is measured on the basis of temporary differences in assets and liabilities with a focus on the statement of financial position. Deferred tax is measured at net realisable value. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill, which is not deductible for tax purposes, on office premises and other item 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### **Gældsforpligtelser**

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

Finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle poster".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation prevailing in the respective countries on the reporting date when the deferred tax is expected to be released as current tax. Changes in deferred tax due to changed tax rates are recognised in the income statement, except for items included directly in the equity.

#### **Liabilities other than provisions**

Financial liabilities other than provisions related to borrowings are recognised at the received proceeds less transaction costs incurred. In subsequent periods, the financial liabilities are recognised at amortised cost, corresponding to the capitalised value when using the effective interest rate. The difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement during the term of the loan.

Financial instruments used to hedge interest rate risk, measured at fair value. Change in fair value recognised in the income statement under "Financial income and expenses".

Other liabilities concerning payables to suppliers, group enterprises, and other payables are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income statement 1 January - 31 December

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit</i>	<b>57.064.966</b>	<b>46.754.556</b>
2 Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>	0	-2.404.200
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment property</i>	-32.000.000	74.176.481
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit before net financials</i>	<b>25.064.966</b>	<b>118.526.837</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Income from investments in group enterprises</i>	35.988.000	-1.860.352
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder <i>Financial income from group enterprises</i>	8.326.678	10.623.862
3 Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	0	19.894.888
Nedskrivning af finansielle aktiver <i>Impairment of financial assets</i>	0	-3.196.911
4 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	-13.915.537	-20.573.295
<b>Resultat før skat</b> <i>Pre-tax net profit or loss</i>	<b>55.464.107</b>	<b>123.415.029</b>
5 Skat af årets resultat <i>Tax on net profit or loss for the year</i>	-5.018.790	-28.074.743
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit or loss for the year</i>	<b>50.445.317</b>	<b>95.340.286</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b> <i>Proposed distribution of net profit:</i>		
Udbytte for regnskabsåret <i>Dividend for the financial year</i>	35.600.000	4.100.000
Overføres til overført resultat <i>Transferred to retained earnings</i>	14.845.317	91.240.286
<b>Disponeret i alt</b> <i>Total allocations and transfers</i>	<b>50.445.317</b>	<b>95.340.286</b>

**Balance 31. december**  
**Balance sheet at 31 December**

---

All amounts in DKK.

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	2023	2022
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Non-current assets</i>		
6 Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	<u>1.152.000.000</u>	<u>1.184.000.000</u>
Investeringsejendomme <i>Total Investment property</i>	<u>1.152.000.000</u>	<u>1.184.000.000</u>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Investments in group enterprises</i>	112.874.762	97.836.762
8 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	<u>329.945.111</u>	<u>250.968.867</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt <i>Total investments</i>	<u>442.819.873</u>	<u>348.805.629</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Total non-current assets</i>	<u><b>1.594.819.873</b></u>	<u><b>1.532.805.629</b></u>



**Balance 31. december**  
**Balance sheet at 31 December**

---

All amounts in DKK.

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>		
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder <i>Tax receivables from group enterprises</i>	0	2.184.066
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	697	117.462
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	<u>0</u>	<u>143.147</u>
Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>	<u>697</u>	<u>2.444.675</u>
Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>	<u>15.399.262</u>	<u>19.255.271</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Total current assets</i>	<u><b>15.399.959</b></u>	<u><b>21.699.946</b></u>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Total assets</i>	<u><b>1.610.219.832</b></u>	<u><b>1.554.505.575</b></u>

**Balance 31. december**  
**Balance sheet at 31 December**

All amounts in DKK.

<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>	2023	2022
Note	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	19.572.096	19.572.096
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	706.380.110	691.534.793
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the financial year</i>	<u>35.600.000</u>	<u>4.100.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Total equity</i>	<u><b>761.552.206</b></u>	<u><b>715.206.889</b></u>
 <b>Hensatte forpligtelser</b> <i>Provisions</i>		
Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	<u>122.464.762</u>	<u>120.705.121</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <i>Total provisions</i>	<u><b>122.464.762</b></u>	<u><b>120.705.121</b></u>
 <b>Gældsforpligtelser</b> <i>Liabilities other than provisions</i>		
9 Ansvarlig lånekapital, tilknyttede virksomheder <i>Subordinate loan capital, group companies</i>	114.032.427	114.032.427
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	553.816.834	553.614.895
Deposita <i>Deposits</i>	2.943.793	2.777.776
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	<u>36.994.084</u>	<u>28.970.614</u>
10 Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total long term liabilities other than provisions</i>	<u>707.787.138</u>	<u>699.395.712</u>

**Balance 31. december**  
**Balance sheet at 31 December**

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Passiver</b>		
<i>Equity and liabilities</i>		
Gæld til pengeinstitutter		
<i>Bank loans</i>	8.070.589	8.109.183
Leverandører af varer og tjenesteydelser		
<i>Trade payables</i>	157.397	127.255
Selskabsskat		
<i>Income tax payable</i>	0	1.525.021
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder		
<i>Income tax payable to group enterprises</i>	2.578.342	3.108.521
Anden gæld		
<i>Other payables</i>	7.609.398	6.327.873
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
<i>Total short term liabilities other than provisions</i>	18.415.726	19.197.853
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		
<i>Total liabilities other than provisions</i>	<b>726.202.864</b>	<b>718.593.565</b>
<b>Passiver i alt</b>		
<i>Total equity and liabilities</i>	<b>1.610.219.832</b>	<b>1.554.505.575</b>
<b>1 Kapitalberedskab</b>		
<i>Capital resources</i>		
<b>11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<i>Charges and security</i>		
<b>12 Eventualposter</b>		
<i>Contingencies</i>		
<b>13 Nærtstående parter</b>		
<i>Related parties</i>		

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of changes in equity

All amounts in DKK.

	Virksomhedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the financial year</i>	I alt
	<u>Contributed capital</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Proposed dividend for the financial year</u>	<u>Total</u>
Egenkapital 1. januar 2022				
<i>Equity 1 January 2022</i>	19.572.096	600.294.507	0	619.866.603
Årets overførte overskud eller underskud				
<i>Profit for the year</i>	0	91.240.286	4.100.000	95.340.286
Egenkapital 1. januar 2023				
<i>Equity 1 January 2023</i>	19.572.096	691.534.793	4.100.000	715.206.889
Udloddet udbytte				
<i>Distributed dividend</i>	0	0	-4.100.000	-4.100.000
Årets overførte overskud eller underskud				
<i>Profit for the year</i>	0	14.845.317	35.600.000	50.445.317
	<b>19.572.096</b>	<b>706.380.110</b>	<b>35.600.000</b>	<b>761.552.206</b>

## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

	2023	2022
<b>1. Kapitalberedskab</b>		
<i>Capital resources</i>		
Selskabet har indgået en Facility Agreement med Cibus Nordic Real Estate AB, der garanterer for at ville yde den nødvendige forretningsmæssige og finansielle støtte til Cibus SG Nordic ApS, således at Cibus SG Nordic ApS har tilstrækkelig likviditet til at kunne indfri dets faktiske og fremtidige forpligtelser minimum et år fra generalforsamlingens godkendelse af årsrapporten for 2023 for Cibus SG Nordic ApS. <i>The company has entered into a Facility Agreement with Cibus Nordic Real Estate AB that guarantees to give the necessary commercial and financial support to Cibus SG Nordic ApS so that Cibus SG Nordic ApS has sufficient liquidity to meet all current and future obligations for a period of minimum a year from approval of the Financial Statement for 2023 for Cibus SG Nordic ApS at the general assembly</i>		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
<i>Staff costs</i>		
Lønninger og gager <i>Salaries and wages</i>	0	2.373.746
Andre omkostninger til social sikring <i>Other costs for social security</i>	0	10.217
Personaleomkostninger i øvrigt <i>Other staff costs</i>	0	20.237
	<b>0</b>	<b>2.404.200</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere <i>Average number of employees</i>	0	3
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
<i>Other financial income</i>		
Dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter <i>Fair value adjustments of derivatives</i>	0	19.894.888
	<b>0</b>	<b>19.894.888</b>

## Noter

### Notes

---

All amounts in DKK.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
<b><i>Other financial expenses</i></b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		
<i>Financial costs, group enterprises</i>	793.723	5.253.665
Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	<u>13.121.814</u>	<u>15.319.630</u>
	<b><u>13.915.537</u></b>	<b><u>20.573.295</u></b>

## Noter

### Notes

All amounts in DKK.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on net profit or loss for the year</i>		
Skat af årets resultat		
<i>Tax on net profit or loss for the year</i>	2.578.342	2.579.311
Årets regulering af udskudt skat		
<i>Adjustment of deferred tax for the year</i>	1.759.641	25.495.432
Regulering af tidligere års skat		
<i>Adjustment of tax for previous years</i>	680.807	0
	<u><b>5.018.790</b></u>	<u><b>28.074.743</b></u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>6. Investeringsjendomme</b>		
<i>Investment properties</i>		
Kostpris primo		
<i>Cost opening</i>	<u>857.671.954</u>	<u>857.671.954</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>857.671.954</b></u>	<u><b>857.671.954</b></u>
<i>Cost closing</i>		
Regulering til dagsværdi primo		
<i>Fair value adjustment opening</i>	326.328.046	252.151.564
Årets regulering til dagsværdi		
<i>Adjustments to fair value for the year</i>	<u>-32.000.000</u>	<u>74.176.482</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u><b>294.328.046</b></u>	<u><b>326.328.046</b></u>
<i>Fair value adjustment closing</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		
<i>Carrying amount, closing</i>	<u><b>1.152.000.000</b></u>	<u><b>1.184.000.000</b></u>

## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

### 6. Investeringsejendomme (fortsat) *Investment properties (continued)*

#### Forudsætninger, der ligger til grund for opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendomme *Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er vurderet af en uafhængig vurderingsrådgiver.

*The fair value of investment properties at 31 December 2023 has been assessed by an independent assessor.*

Dagsværdien af investeringsejendomme er beregnet ud fra følgende forudsætninger:

*The fair value of Investment properties has been calculated based on the following assumptions:*

Selskabet ejer 31 investeringsejendomme. I løbet af 2023 har Selskabet hverken erhvervet eller afhændet nogen investeringsejendomme.

*The Company owns 31 investment properties. During 2023, Company neither acquired nor disposed of any investment property.*

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
DCF periode		
<i>DCF period</i>	10 år	10 år
Afkastningsgrad	5,00%-	
<i>Capitalisation rate</i>	6,50%	4,75%-6,15%
Inflationsrate		
<i>Inflationsrate</i>	2,00%	2,00%

De anvendte skøn er baseret på oplysninger og forudsætninger, som anses for rimelige af ledelsen, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Faktiske begivenheder eller forhold vil sandsynligvis afvige fra de forudsætninger, der er lagt til grund i beregningerne så ofte forudsatte hændelser ikke sker som forventet. En sådan forskel kan være væsentlig.

*The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management, but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material.*



## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

### 6. Investeringsejendomme (fortsat) *Investment properties (continued)*

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

##### *Sensitivity in determination of fair value of investment properties*

I dagsværdivurderingen pr. 31. december 2023 er en individuelt fastsat afkastningsgrad på 5,47% anvendt. Ændringer i skøn over afkastkravet for investeringsejendomme vil påvirke de indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

*In the fair value assessment as of December 31, 2023, an individually determined capitalization rate of 5,47% has been applied. Changes in estimates of the required rate of return for the investment properties will affect the recognized value of the investment properties in the balance sheet as well as the valuation adjustment in the income statement.*

Afkast % Return %	Værdi af ejendomsportefølje Value of Property Portfolio	Regnskabsmæssig værdi Book Value	Regulering Adjustment
-0,25%	1.208.000.000	1.152.000.000	56.000.000
0,25%	1.104.000.000	1.152.000.000	-48.000.000

## Noter Notes

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
<i>Investments in group enterprises</i>		
Kostpris primo		
<i>Cost opening</i>	97.836.762	97.836.762
Tilgang i årets løb		
<i>Additions during the year</i>	<u>15.038.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>112.874.762</u></b>	<b><u>97.836.762</u></b>
<i>Cost closing</i>		
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		
<i>Carrying amount, closing</i>	<b><u>112.874.762</u></b>	<b><u>97.836.762</u></b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter *Financial highlights for the enterprises according to the latest approved annual reports*

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Cibus SG Nordic ApS <i>Carrying amount, Cibus SG Nordic ApS</i>
	<i>Equity interest</i>	<i>Equity</i>	<i>Results for the year</i>	
Cibus Arbel ApS, København	100 %	72.578.161	3.501.922	7.883.089
Cibus Carmel ApS, København	100 %	38.846.178	399.790	24.535.800
Cibus Kineret ApS, København	100 %	67.987.105	-1.811.009	18.480.000
Cibus Meron ApS, København	100 %	41.661.774	7.461.655	11.815.873
Cibus Tavor ApS, København	100 %	81.736.308	2.775.867	25.060.000
Cibus Vavsivan ApS, København	100 %	22.267.015	17.178.640	25.100.000
		<b><u>325.076.541</u></b>	<b><u>29.506.865</u></b>	<b><u>112.874.762</u></b>

## Noter

### Notes

---

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>8. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b> <i>Receivables from group enterprises</i>		
Kostpris primo <i>Cost opening</i>	250.968.867	245.740.083
Tilgang i årets løb <i>Additions during the year</i>	<u>78.976.244</u>	<u>5.228.784</u>
<b>Kostpris ultimo</b> <i>Cost closing</i>	<u><b>329.945.111</b></u>	<u><b>250.968.867</b></u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> <i>Carrying amount, closing</i>	 <u><b>329.945.111</b></u>	 <u><b>250.968.867</b></u>
 <b>9. Ansvarlig lånekapital, tilknyttede virksomheder</b> <i>Subordinate loan capital, group companies</i>		
Den ansvarlige lånekapital er efterstillet sikret og usikret gæld i banken. Gælden er ikke konvertibel og forrentes på markedsvilkår <i>Subordinate loan capital is subordinate to secured and unsecured bank debt. The debt is not convertible and carries interest on arm's length terms.</i>		

## Noter Notes

All amounts in DKK.

### 10. Gældsforpligtelser Long term liabilities other than provisions

	Gæld i alt 31/12 2023 Total payables 31 Dec 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld Current portion of long term payables	Langfristet gæld 31/12 2023 Long term payables 31 Dec 2023	Restgæld efter 5 år Outstanding payables after 5 years
Ansvarlig lånekapital, tilknyttede virksomheder <i>Subordinate loan capital, group companies</i>	114.032.427	0	114.032.427	114.032.427
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	553.816.834	0	553.816.834	0
Deposita <i>Deposits</i>	2.943.793	0	2.943.793	2.943.793
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	36.994.084	0	36.994.084	36.994.084
	<b>707.787.138</b>	<b>0</b>	<b>707.787.138</b>	<b>153.970.304</b>

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Charges and security

Til sikkerhed for Cibus Arbel ApS, Cibus Carmel ApS, Cibus Kineret ApS, Cibus Meron ApS, Cibus Tavor ApS, Cibus Vavsivan ApS mellemværende med Jysk Realkredit har Cibus SG Nordic ApS stillet ubegrænset kaution.

*As security for the debt to Jysk Realkredit of Cibus Arbel ApS, Cibus Carmel ApS, Cibus Kineret ApS, Cibus Meron ApS, Cibus Tavor ApS, Cibus Vavsivan ApS, the company has issues an unlimited guarantee whereby the guarantor assumes primary liability.*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 553.816 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.152.000 t.kr.

*As collateral for mortgage loans, t.DKK 553.816, security has been granted on land and buildings representing a carrying amount of t.DKK 1.152.000 at 31 December 2023.*

Realkreditlånsaftaler har covenants, og Selskabet er ikke i strid med nogen lånebetingelser pr. 31. december 2023.

*Mortgage loans agreements have covenants and the Company is not in breach of any covenants as of 31 December 2023.*

## Noter Notes

---

*All amounts in DKK.*

### 12. Eventualposter *Contingencies*

#### Eventualforpligtelser *Contingent liabilities*

Der er ingen forpligtelser eller uforudsete forpligtelser pr. 31. december 2023.

*No commitments or contingencies are present as of 31 December 2023.*

#### Sambeskatning *Joint taxation*

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Cibus Suilla ApS, CVR-nr. 43104381, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

*With Cibus Suilla ApS, company reg. no 43104381 as administration company, the company is subject to the Danish scheme of joint taxation and unlimitedly, jointly, and severally liable, along with the other jointly taxed companies, for the total corporation tax.*

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

*The company is unlimitedly, jointly, and severally liable, along with the other jointly taxed companies, for any obligations to withhold tax on interest, royalties, and dividends.*

Der er ingen eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. som vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

*There are no eventual corrections of company taxes or source taxes, etc. which will only mean that the company's liability appears to be a different amount..*

### 13. Nærtstående parter *Related parties*

#### Bestemmende indflydelse *Controlling interest*

Cibus Suilla ApS, Østbanegade 123, 2100 København Ø, Danmark

Hovedaktionær  
Majority shareholder

## Noter

### Notes

---

*All amounts in DKK.*

#### **Koncernregnskab** *Consolidated financial statements*

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Cibus Nordic Real Estate AB, Kungsgatan 56, SE-111 22 Stockholm, Sverige. Koncernregnskabet kan rekvireres hos moderselskabet Cibus Nordic Real Estate AB på deres hjemmeside: <https://www.cibusnordic.com/>

*The company is included in the consolidated financial statements for Cibus Nordic Real Estate AB, Kungsgatan 56, SE-111 22 Stockholm, Sweden. The consolidated financial statements may be obtained from the parent Cibus Nordic Real Estate AB on their homepage: <https://www.cibusnordic.com/>*

# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Christina Pia-Lena Olofsson

Direktør

Serial number: 293e11c8cf19dd[...]3010360d76d82

IP: 95.203.xxx.xxx

2024-07-02 09:00:47 UTC



## MARCUS KRUUS

Direktør

Serial number: 037ab2c9d92541[...]997cba879a66f

IP: 78.69.xxx.xxx

2024-07-02 09:51:26 UTC



## CHRISTIAN FREDRIXON

Adm. direktør

Serial number: 6984a88a22bd9c[...]37a673ccf0bdf

IP: 90.233.xxx.xxx

2024-07-03 15:10:29 UTC



## Bo Schou-Jacobsen

Statsautoriseret revisor

Serial number: 1d666101-a48b-4e2b-bf36-142fd90485fb

IP: 83.136.xxx.xxx

2024-07-03 15:12:33 UTC



## Qasam Hussain

Statsautoriseret revisor

Serial number: 6a35f4c3-77c7-4a74-86f1-62e73c10a4e6

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-07-03 15:14:09 UTC



## CHRISTIAN FREDRIXON

Dirigent

Serial number: 6984a88a22bd9c[...]37a673ccf0bdf

IP: 90.233.xxx.xxx

2024-07-03 15:18:10 UTC



This document is digitally signed using **Penneo.com**. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>