

Cibus Vavsivan ApS

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

CVR-nr. 32 93 45 01
Company reg. no. 32 93 45 01

Årsrapport ***Annual report***

1. januar - 31. december 2022
1 January - 31 December 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2023.
The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 26 April 2023.

Olof Sverker Källgården
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

	Side <u>Page</u>
Påtegninger	
<i>Reports</i>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's statement</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
Ledelsesberetning	
<i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company information</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Management's review</i>	
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
<i>Financial statements 1 January - 31 December 2022</i>	
Anvendt regnskabspraksis	9
<i>Accounting policies</i>	
Resultatopgørelse	16
<i>Income statement</i>	
Balance	17
<i>Balance sheet</i>	
Egenkapitalopgørelse	20
<i>Statement of changes in equity</i>	
Noter	21
<i>Notes</i>	

Ledelsespåtegning

Management's statement

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Cibus Vavsivan ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2023
Copenhagen, 26 April 2023

Direktion

Executive board

Olof Sverker Källgården
Administrerende direktør

Pia-Lena Olofsson
Direktør

Lauri Samuel Tiensuu
Direktør

Today, the Executive Board has approved the annual report of Cibus Vavsivan ApS for the financial year 1 January - 31 December 2022.

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 2022 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January – 31 December 2022.

Further, in our opinion, the Management's review gives a 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 anpartshaverne i Cibus Vavsivan ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Cibus Vavsivan ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 Vavsivan ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Cibus Vavsivan ApS for the financial year 1 January - 31 December 2022, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, for the Company. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

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

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the “Auditor’s Responsibilities for the Audit of the Financial Statements” section of our report. We 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*

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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.

Management's Responsibilities for the Financial Statements

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

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

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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.

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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

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

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

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

København, den 26. april 2023
Copenhagen, 26 April 2023

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
State Authorised Public Accountants
CVR-nr. 25 57 81 98
Company reg. no. 25 57 81 98

Henrik Y. Jensen

Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne35442

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, we conclude that 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 Management's Review.

Selskabsoplysninger

Company information

Selskabet <i>The company</i>	Cibus Vavsivan ApS C/O Fokus Asset Management A/S Østbanegade 123 2100 København Ø
	CVR-nr.: 32 93 45 01 <i>Company reg. no.</i>
	Stiftet: 20. maj 2010 <i>Established: 20 May 2010</i>
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december <i>Financial year: 1 January - 31 December</i>
Direktion <i>Executive board</i>	Olof Sverker Källgården, Administrerende direktør Pia-Lena Olofsson, Direktør Lauri Samuel Tiensuu, Direktør
Revision <i>Auditors</i>	KPMG, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dampfærgevej 28 2100 København Ø
Modervirksomhed <i>Parent company</i>	Cibus SG Nordic ApS

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 7.209.700 mod 5.435.939 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -11.164.935 mod 24.404.242 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

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 7.209.700 against DKK 5.435.939 last year. Income or loss from ordinary activities after tax totals DKK -11.164.935 against DKK 24.404.242 last year. Management considers the net profit or loss for the year satisfactory.

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 Vavsivan 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.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

The annual report for Cibus Vavsivan 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.

The accounting policies are unchanged from last year, and the annual report is presented in DKK.

Derivatives

At their initial recognition, derivatives are recognised at cost in the statement of financial position. Hereafter, they measured at fair value. Positive and negative fair values of derivatives are recognised under other receivables and payables, respectively.

Income statement

Gross profit

Gross profit comprises the rental income, operating expense and external costs.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes, i takt med at de indtjenes.

Rental income receivable from operating leases is recognised on a straight-line basis over the term of the lease, except for contingent rental income which is recognised when it arises.

Omkostninger forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter indregnes lineært over leasingperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis.

Incentives for lessees to enter into lease agreements are spread evenly over the lease term, even if the payments are not made on such a basis.

Leasingperioden udgøres af uopsigelsesperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer at lejer vil udnytte denne option.

The lease term is the non-cancellable period of the lease together with any further term for which the lessee has the option to continue the lease, where, at the inception of the lease, the directors are reasonably certain that the lessee will exercise that option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de modtages.

Amounts received from lessees to terminate leases or to compensate for dilapidations are recognised in the income statement when they arise.

Serviceindtægter og -udgifter, som kan genindvindes fra lejer.

Service charges and expenses recoverable from tenants.

Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes. Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser koncernen for at agere som principal og netto, når ledelsen anser koncernen som agent.

Income arising from expenses recharged to leases is recognised in the period in which the expenses can be contractually recovered. Service charges and other such receipts are included gross of the related costs in revenue, when the directors consider that the Group acts as principal and net when the directors consider that the Group acts as agent.

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

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ved administration mv.

Other external expenses comprise expenses incurred for administration and related.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

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.

Modervirksomheden og 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).

Operating expenses comprise operating expenses, repair and maintenance expenses, taxes, charges, and other expenses.

Value adjustment of investment property

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

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, debt and transactions in foreign currency, amortisation of financial assets and liabilities.

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 for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Nettoindtægten, beregnet som mulige lejeindtægter inklusiv tomgang fratrukket driftsomkostninger, kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver.

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 returnbased model, by which the expected future cash flows for the following year, along with a rate of return determined by an external assessor. 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.

Like other property, plant, and equipment except for land, investment property has a limited economic life. The impairment taking place concurrently with the ageing of the investment property is reflected in the continuing measurement of the investment property at fair value.

Value adjustments are recognised in the income statement under the item ”Value adjustments of property”.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to nominal value.

The company has chosen to use IAS 39 as a basis for interpretation when recognising impairment of financial assets.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fonds emission og dækning af underskud.

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 aconto-skatter.

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.

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

Prepayments

Prepayments recognised under assets comprise incurred costs concerning the following financial year.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash at bank.

Equity

Share premium

Share premium comprises premium payments made in connection with the issue of shares. Costs incurred for carrying through an issue are deducted from the premium.

The premium reserve can be used for dividend, for issuing bonus shares, and for covering losses.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag ind-regnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Cibus Vavsivan ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kilde skatter på renter, royaltys og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

Joint taxation contributions payable and receivable are recognised in the statement of financial position as ”Income tax receivable” or ”Income tax payable”.

According to the rules of joint taxation, Cibus Vavsivan ApS is unlimitedly, jointly, and severally liable to pay the Danish tax authorities the total income tax, including withholding tax on interest, royalties, and dividends, arising from the jointly taxed group of companies.

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 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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.

Deferred income

Payments received concerning future income are recognised under deferred income.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income statement 1 January - 31 December

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>	7.209.700	5.435.939
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment property</i>	-16.749.283	29.062.872
Resultat før finansielle poster <i>Profit before net financials</i>	-9.539.583	34.498.811
2 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	-4.774.435	-3.690.845
Resultat før skat <i>Pre-tax net profit or loss</i>	-14.314.018	30.807.966
3 Skat af årets resultat <i>Tax on net profit or loss for the year</i>	3.149.083	-6.403.724
Årets resultat <i>Net profit or loss for the year</i>	-11.164.935	24.404.242
Forslag til resultatdisponering: <i>Proposed appropriation of net profit:</i>		
Overføres til overført resultat <i>Transferred to retained earnings</i>	0	24.404.242
Disponeret fra overført resultat <i>Allocated from retained earnings</i>	-11.164.935	0
Disponeret i alt <i>Total allocations and transfers</i>	-11.164.935	24.404.242

Balance 31. december
Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Aktiver <i>Assets</i>	2022	2021
Note	<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver <i>Non-current assets</i>		
4 Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	170.000.000	182.492.219
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Total property, plant, and equipment</i>	<u>170.000.000</u>	<u>182.492.219</u>
Anlægsaktiver i alt <i>Total non-current assets</i>	<u>170.000.000</u>	<u>182.492.219</u>
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder <i>Tax receivables from subsidiaries</i>	1.184.678	3.180.509
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	2.068.656	1.783.253
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	<u>232.508</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>	<u>3.485.842</u>	<u>4.963.762</u>
Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>	<u>136.245</u>	<u>564.933</u>
Omsætningsaktiver i alt <i>Total current assets</i>	<u>3.622.087</u>	<u>5.528.695</u>
Aktiver i alt <i>Total assets</i>	<u>173.622.087</u>	<u>188.020.914</u>

Balance 31. december
Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Passiver <i>Equity and liabilities</i>	2022	2021
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital <i>Equity</i>		
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	2.000.000	2.000.000
Overkurs ved emission <i>Share premium</i>	0	9.080.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	3.088.374	5.173.309
Egenkapital i alt <i>Total equity</i>	<u>5.088.374</u>	<u>16.253.309</u>
 Hensatte forpligtelser <i>Provisions</i>		
Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	5.589.432	7.553.837
Hensatte forpligtelser i alt <i>Total provisions</i>	<u>5.589.432</u>	<u>7.553.837</u>
 Gældsforpligtelser <i>Liabilities other than provisions</i>		
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	58.527.857	23.699.908
Deposita <i>Deposits</i>	2.219.781	2.100.204
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to subsidiaries</i>	98.496.341	133.791.845
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total long term liabilities other than provisions</i>	<u>159.243.979</u>	<u>159.591.957</u>

Balance 31. december
Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Passiver		
<i>Equity and liabilities</i>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld		
<i>Current portion of long term liabilities</i>	0	2.209.463
Leverandører af varer og tjenesteydelser		
<i>Trade payables</i>	1.294.346	739.201
Anden gæld		
<i>Other payables</i>	2.384.476	1.673.147
Periodeafgrænsningsposter		
<i>Deferred income</i>	21.480	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
<i>Total short term liabilities other than provisions</i>	<u>3.700.302</u>	<u>4.621.811</u>
Gældsforpligtelser i alt		
<i>Total liabilities other than provisions</i>	<u>162.944.281</u>	<u>164.213.768</u>
Passiver i alt		
<i>Total equity and liabilities</i>	<u>173.622.087</u>	<u>188.020.914</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<i>Charges and security</i>		
7 Eventualposter		
<i>Contingencies</i>		
8 Nærtstående parter		
<i>Related parties</i>		

Penneo dokumentnøgle: W174B-FQ880-06AZD-CQY71-05HC8-TED2H

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

All amounts in DKK.

	Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	Overkurs ved emission <i>Share premium</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2021 <i>Equity 1 January 2021</i>	2.000.000	9.080.000	-19.230.933	-8.150.933
Årets overførte overskud eller underskud <i>Retained earnings for the year</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>24.404.242</u>	<u>24.404.242</u>
Egenkapital 1. januar 2022 <i>Equity 1 January 2022</i>	2.000.000	9.080.000	5.173.309	16.253.309
Årets overførte overskud eller underskud <i>Retained earnings for the year</i>	0	0	-11.164.935	-11.164.935
Overført til overført resultat <i>Transferred to retained earnings</i>	<u>0</u>	<u>-9.080.000</u>	<u>9.080.000</u>	<u>0</u>
	<u>2.000.000</u>	<u>0</u>	<u>3.088.374</u>	<u>5.088.374</u>

Noter Notes

All amounts in DKK.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Personalemkostninger <i>Staff costs</i>		
Virksomheden har ingen ansatte. <i>The Company has no employees.</i>		
2. Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder <i>Financial costs, group enterprises</i>	3.480.783	3.441.354
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	<u>1.293.652</u>	<u>249.491</u>
	<u>4.774.435</u>	<u>3.690.845</u>
3. Skat af årets resultat <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>	-1.184.678	-2.810.700
Årets regulering af udskudt skat <i>Adjustment of deferred tax for the year</i>	<u>-1.964.405</u>	<u>9.214.424</u>
	<u>-3.149.083</u>	<u>6.403.724</u>

Noter Notes

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4. Investeringsejendomme		
<i>Investment property</i>		
Kostpris 1. januar 2022		
<i>Cost 1 January 2022</i>	199.821.129	193.615.647
Tilgang i årets løb		
<i>Additions during the year</i>	<u>4.257.064</u>	<u>6.205.482</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>204.078.193</u>	<u>199.821.129</u>
<i>Cost 31 December 2022</i>		
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022		
<i>Fair value adjustment 1 January 2022</i>	-17.328.910	-46.391.782
Årets regulering til dagsværdi		
<i>Adjustments to fair value for the year</i>	<u>-16.749.283</u>	<u>29.062.872</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>-34.078.193</u>	<u>-17.328.910</u>
<i>Fair value adjustment 31 December 2022</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>170.000.000</u>	<u>182.492.219</u>
<i>Carrying amount, 31 December 2022</i>		

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for de kommende 10 år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

The fair value of investment properties is calculated for each property based on the budget of the property for the coming 10 years adjusted for fluctuations that have character of individual events. This corrected budget expresses a 'normalized' operating profit and used with a relay gained a return requirement to calculate the fair value after a boot-based model.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

The rates of return have been determined on the basis of an evaluation of market levels by external brokers.

Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

When determining the required rate of return, parameters such as type (residence, office, shop, etc.), location, age, state of maintenance, duration of rental agreements, and tenant credit quality, etc., are considered.

Noter Notes

All amounts in DKK.

4. Investeringsejendomme (fortsat) *Investment property (continued)*

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.
Compared to the previous financial year, the methods of measurement remain unchanged.

De væsentligste forudsætninger anvendt for opgørelse af dagsværdien er:
The most significant fair value assumptions are:

Afkaskrav: 6,28 %

Yield: 6.28 %

Inflationsrate: 2 %

Inflation rate: 2 %

Administration: 2 % af leje

Administration: 2% of rent

Ekstern vedligeholdelse: 25 kr. pr. m²

External maintenance: 25 DKK per sqm

Følsomhedsanalyse:

Sensitivity analysis:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Changes in the rates of return have a material effect on the measurement of investment properties. An increase in the rate of return could mean a decrease in market value. The market development may result in changed requirements to the return on real property.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 23.547 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 5.088 t.kr. til -18.459 t.kr.

An increase of the required rate of return by 1 percentage point would mean a reduction of the value of the investment properties of t.DKK 23,547. As a result, the equity would be reduced from the present t.DKK 5.088 to t.DKK -18,459.

Noter Notes

All amounts in DKK.

5. Gældsforpligtelser Long term liabilities other than provisions

	Gæld i alt 31/12 2022 <i>Total payables 31 Dec 2022</i>	Kortfristet del af lang- fristet gæld <i>Current portion of long term payables</i>	Langfristet gæld 31/12 2022 <i>Long term payables 31 Dec 2022</i>	Restgæld efter 5 år <i>Outstanding payables after 5 years</i>
Gæld til realkreditinstitutter				
<i>Mortgage loans</i>	58.527.857	0	58.527.857	0
Deposita				
<i>Deposits</i>	2.219.781	0	2.219.781	0
Gæld til tilknyttede virksomheder				
<i>Payables to subsidiaries</i>	98.496.341	0	98.496.341	98.496.341
	159.243.979	0	159.243.979	98.496.341

Amortiserede låneomkostninger indregnet i gæld til realkreditinstitutter udgør 79.643 kr.
Amortised borrowing costs recognised in mortgage debt represent DKK 79,643.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Charges and security

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 58.528 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 170.000 t.kr.

Der er afgivet pant i ejendommen Vallensbæk Stationstov 1, 2665 Vallensbæk Strand til Ejerforeningen Vallensbæk Stationscenter for en nominal værdi på 250 t.kr.

As collateral for mortgage loans, t.DKK 58,528, security has been granted on land and buildings representing a carrying amount of t.DKK 170,000 at 31 December 2022.

There is placed collateral in the property Vallensbæk Stationstov 1, 2665 Vallensbæk Strand to Owners Association Vallensbæk Stationscenter for a nominal value of t.DKK 250.

Noter

Notes

All amounts in DKK.

7. Eventualposter

Contingencies

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Any subsequent adjustments of corporate taxes or withholding tax, etc., may result in changes in the company's liabilities.

8. Nærtstående parter

Related parties

Bestemmende indflydelse

Controlling interest

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

Hovedaktionær

Majority shareholder

Koncernregnskab

Consolidated financial statements

Selskabet indgår i den mindste koncern med Cibus Nordic Real Estate AB. Koncernregnskab kan rekvireres hos moderselskabet Cibus Nordic Real Estate AB

The company is a part of the group of Cibus Nordic Real Estate AB. The consolidated financial statements may be obtained from the parent Cibus Nordic Real Estate AB

PENNEO

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

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

Olof Sverker Källgården

Adm. direktør

Serienummer: 19681001xxxx

IP: 185.102.xxx.xxx

2023-04-26 13:09:41 UTC



Christina Pia-Lena Olofsson

Direktør

Serienummer: 19720413xxxx

IP: 185.224.xxx.xxx

2023-04-27 12:44:53 UTC



Tiensuu Lauri Samuel

Direktør

Serienummer:

fi_tupas:mobileid:c375477ffb98c243d473e2e1667f50921bbf5ba5

IP: 89.27.xxx.xxx

2023-04-27 20:18:02 UTC



Henrik Y. Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: KPMG

Serienummer: CVR:25578198-RID:96960381

IP: 83.151.xxx.xxx

2023-04-27 21:38:13 UTC



OLOF SVERKER KÄLLGÅRDEN

Dirigent

Serienummer: 19681001xxxx

IP: 87.96.xxx.xxx

2023-04-28 05:04:51 UTC



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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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