

Cibus IPDS P/S

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

CVR-nr. 34 87 97 29

Company reg. no. 34 87 97 29

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.

Pia-Lena Olofsson
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 | 11 |
| <i>Accounting policies</i> | |
| Resultatopgørelse | 15 |
| <i>Income statement</i> | |
| Balance | 16 |
| <i>Balance sheet</i> | |
| Egenkapitalopgørelse | 19 |
| <i>Statement of changes in equity</i> | |
| Noter | 20 |
| <i>Notes</i> | |

Ledelsespåtegning

Management's statement

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Cibus IPDS P/S.

Today, the Management has approved the annual report of Cibus IPDS P/S for the financial year 1 January - 31 December 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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.

I 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.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the annual report be approved at the Annual General Meeting.

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

Direktion
Managing Director

Pia-Lena Olofsson
Administrerende direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i Cibus IPDS P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Cibus IPDS P/S 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 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 IPDS P/S

Opinion

We have audited the financial statements of Cibus IPDS P/S 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 virksomheden, 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 regnskabsbrugere 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 tilsidestættelse 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 virksomheden 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 IPDS P/S C/O Fokus Asset Management A/S Østbanegade 123 2100 København Ø |
| | CVR-nr.: 34 87 97 29 <i>Company reg. no.</i> |
| | Stiftet: 6. december 2012 <i>Established: 6 December 2012</i> |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december <i>Financial year: 1 January - 31 December</i> |
| Bestyrelse <i>Board of directors</i> | Olof Sverker Källgården, Formand Lauri Samuel Tiensuu Bert Peter Lövgren |
| Direktion <i>Managing Director</i> | Pia-Lena Olofsson, Administrerende direktør |
| Komplementar <i>General partner</i> | Cibus IPDS General Partner ApS |
| Revision <i>Auditors</i> | KPMG, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dampfærgevej 28 2100 København Ø |
| Modervirksomhed <i>Parent company</i> | Cibus SG Nordic ApS |
| Dattervirksomheder <i>Subsidiaries</i> | Cibus DSPA1 ApS, København Cibus DSPA2 ApS, København Cibus DSPA3 ApS, København Cibus DSPA4 ApS, København Cibus DSPA5 ApS, København Cibus DSPA6 ApS, København Cibus DSPH ApS, København |

Ledelsesberetning *Management's review*

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at virke som holdingselskab, at foretage investering og formuepleje samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -65.121 kr. mod -78.513 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 137.038 kr. mod -2.558.422 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år. Ændringen sker som følge af selskabets indtræden i koncern med Cibus Nordic Real Estate AB og i forbindelse hermed tilretter selskabets anvendte regnskabspraksis til koncernens anvendte regnskabspraksis. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles nu til kostpris i stedet for indre værdi. Ændringen af regnskabspraksis har resulteret i følgende ændringer i sammenligningstillene:

Årets resultat i årsrapporten for 2021 er reduceret med kr. 130.661.241, balancen er korrigeret i overensstemmelse hermed: Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, egenkapital og balancesum er reduceret med kr. 304.361.313. Ændringen har ikke medført nogle rettelser i skatten.

Da koncernens lejeindtægter er meget stabile og svagt stigende som følge af indekseringer, forventes omsætningen at stige beskedent i løbet af 2023. Omkostningsniveauet forventes at forblive på nogenlunde samme niveau som de seneste år og med en fast rente på lånekapitalen. Ledelsen forventer, at selskabets resultat for 2023 vil stige en smule.

The principal activities of the company

The Company's objective is to act as a holding company, to make investments and asset management and other related activities.

Development in activities and financial matters

The gross loss for the year totals DKK -65.121 against DKK -78.513 last year. Income or loss from ordinary activities after tax totals DKK 137.038 against DKK -2.558.422 last year. Management considers the net profit or loss for the year satisfactory.

The accounting policies has changed for the previous financial statement. The changes is happening in connection to the company's entry into the Cibus Nordic Real Estate AB group and therefore will correct their current accounting policies of the group. Investments in subsidiaries are measured at cost instead of the equity method. The change in accounting policied have resulted in the following changes of the comparative figures:

The profit for the year 2021 has been reduced by DKK 130,661,241, the balance sheet has been corrected in accordance: Investments in group entities, equity and the balance sheet has been reduced by DKK 304,361,313. The change hasn't affected tax on net profit or loss for the year.

As the group's rental income is very stable and slightly increasing due to indexations the revenue is expected to increase modestly during 2023. The cost level is expected to remain at the reasonably same level as the past years and with a fixed interest on loan-capital, the management expect the company's 2023 result to increase slightly.

Ledelsesberetning

Management's review

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

Virksomhedens vidensressourcer

Koncernen har et relativt lavt antal ansatte, da størstedelen af driftsaktiviteterne leveres af serviceudbydere, 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.

Renterisici

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

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

Know how resources

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

Environmental issues

The company 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 company group, thus the company 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.

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.

Ledelsesberetning

Management's review

Udlejnings risiko

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.

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.

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.

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 IPDS P/S 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 IPDS P/S og tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for Cibus Nordic Real Estate AB, Stockholm, Sverige, reg. no. 559135-0599.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år. Ændringen sker som følge af selskabets indtræden i koncern med Cibus Nordic Real Estate AB og i forbindelse hermed tilretter selskabets anvendte regnskabspraksis til koncernens anvendte regnskabspraksis. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles nu til kostpris i stedet for indre værdi. Ændringen af regnskabspraksis har resulteret i følgende ændringer i sammenligningstallene:

Årets resultat i årsrapporten for 2021 er reduceret med kr. 130.661.241, balancen er korrigeret i overensstemmelse hermed: Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, egenkapital og balancesum er reduceret med kr. 304.361.313. Ændringen har ikke medført nogle rettelser i skatten.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

The annual report for Cibus IPDS P/S 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 IPDS P/S and its group enterprises are included in the consolidated financial statements for Cibus Nordic Real Estate AB, Stockholm, Sverige, reg. no. 559135-0599.

Changes in the accounting policies

The accounting policies has changed for the previous financial statement. The changes is happening in connection to the company's entry into the Cibus Nordic Real Estate AB group and therefore will correct their current accounting policies of the group. Investments in subsidiaries are measured at cost instead of the equity method. The change in accounting policies have resulted in the following changes of the comparative figures:

The profit for the year 2021 has been reduced by DKK 130,661,241, the balance sheet has been corrected in accordance: Investments in group entities, equity and the balance sheet has been reduced by DKK 304,361,313. The change hasn't affected tax on net profit or loss for the year.

Except for the above, the accounting policies remain unchanged from last year.

The comparative figures have been adjusted to the changed accounting policies.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ved administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og gæld.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Partnerselskabets resultat beskattes hos selskabets kapitalejer efter de i skattelovgivningen gældende regler.

Der indregnes derfor ikke udskudt skat eller aktuel skat i årsregnskabet for selskabet.

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 loss

Gross loss comprises external costs.

The enterprise will be applying IAS 18 as its basis of interpretation for the recognition of revenue.

Other external expenses comprise expenses incurred for administration and related.

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 and debt.

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

The company is not an independant taxpayer. The liability to pay tax falls on the company's shareholder.

Therefore, no current tax or deferred tax is recognised in the financial statements.

Balancen

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 til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående 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.

Statement of financial position

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 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Udbytte

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

Gældsforpligtelser

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 tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Dividend

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

Liabilities other than provisions

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 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>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-----------------------|--------------------------|
| Bruttotab | | |
| <i>Gross loss</i> | -65.121 | -78.513 |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | |
| <i>Financial income from subsidiaries</i> | 1.402.289 | 5.087.038 |
| 2 Andre finansielle indtægter | | |
| <i>Other financial income</i> | 72.855 | 66.093 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | | |
| <i>Other financial expenses</i> | <u>-1.272.985</u> | <u>-7.633.040</u> |
| Årets resultat | | |
| <i>Net profit or loss for the year</i> | <u>137.038</u> | <u>-2.558.422</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| <i>Proposed distribution of net profit:</i> | | |
| Udbytte for regnskabsåret | | |
| <i>Dividend for the financial year</i> | 37.850.000 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | | |
| <i>Allocated from retained earnings</i> | <u>-37.712.962</u> | <u>-2.558.422</u> |
| Disponeret i alt | | |
| <i>Total allocations and transfers</i> | <u>137.038</u> | <u>-2.558.422</u> |

Penneo dokumentnøgle: OXQEV-BTOJU-EIBN5-VKJ8B-P1EY0-HX6EP

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 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Investments in subsidiaries</i> | 41.577.755 | 41.577.755 |
| 5 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from subsidiaries</i> | <u>37.800.643</u> | <u>115.840.860</u> |
| Finansielle anlægsaktiver i alt <i>Total investments</i> | <u>79.378.398</u> | <u>157.418.615</u> |
| Anlægsaktiver i alt <i>Total non-current assets</i> | <u>79.378.398</u> | <u>157.418.615</u> |
| Omsætningsaktiver <i>Current assets</i> | | |
| Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i> | <u>0</u> | <u>96.945</u> |
| Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i> | <u>0</u> | <u>96.945</u> |
| Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i> | <u>12.704</u> | <u>565.199</u> |
| Omsætningsaktiver i alt <i>Total current assets</i> | <u>12.704</u> | <u>662.144</u> |
| Aktiver i alt <i>Total assets</i> | <u>79.391.102</u> | <u>158.080.759</u> |

Penneo dokumentnøgle: OXQEV-BTOJU-EIBN5-VKJ8B-P1EY0-HX6EP

Balance 31. december
Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

| Passiver <i>Equity and liabilities</i> | 2022 | 2021 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <u>Note</u> | <u> </u> | <u> </u> |
| Gældsforpligtelser <i>Liabilities other than provisions</i> | | |
| Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to subsidiaries</i> | 0 | 75.911.732 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total long term liabilities other than provisions</i> | 0 | 75.911.732 |
| Gæld til associerede virksomheder <i>Payables to associates</i> | 0 | 2.878.655 |
| Anden gæld <i>Other payables</i> | 11.105 | 45.675 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total short term liabilities other than provisions</i> | 11.105 | 2.924.330 |
| Gældsforpligtelser i alt <i>Total liabilities other than provisions</i> | 11.105 | 78.836.062 |
| Passiver i alt <i>Total equity and liabilities</i> | 79.391.102 | 158.080.759 |

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and security

8 Nærtstående parter

Related parties

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

All amounts in DKK.

| | Virksom- hedskapital | Overkurs ved emission | Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de <i>Reserve for net revalua- tion according to the eq-uity method</i> | Reserver til success fee <i>Reserves for success fee</i> | Overført re- sultat <i>Retained earnings</i> | Foreslået ud- bytte for regnskabs- året <i>Proposed dividend for the financial year</i> | I alt <i>Total</i> |
|--|-------------------------|--------------------------|---|--|--|---|-----------------------|
| Egenkapital 1. januar | | | | | | | |
| 2021 | | | | | | | |
| <i>Equity 1 January 2021</i> | 6.001.000 | 83.432.506 | 173.700.072 | 38.525.000 | -46.155.387 | 0 | 255.503.191 |
| Resultatandel | | | | | | | |
| <i>Share of profit or loss</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | -2.558.422 | 0 | -2.558.422 |
| Korrektion som følge af ændret praksis <i>Correction due to changes in accounting policies</i> | 0 | 0 | -173.700.072 | 0 | 0 | 0 | -173.700.072 |
| Egenkapital overført til reserver <i>Equity transferred to reserves</i> | 0 | 0 | 0 | 26.799.749 | -26.799.749 | 0 | 0 |
| Egenkapital 1. januar | | | | | | | |
| 2022 | | | | | | | |
| <i>Equity 1 January 2022</i> | 6.001.000 | 83.432.506 | 0 | 65.324.749 | -75.513.558 | 0 | 79.244.697 |
| Resultatandel | | | | | | | |
| <i>Share of profit or loss</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | -37.712.962 | 37.850.000 | 137.038 |
| Overført til overført resultat <i>Transferred to retained earnings</i> | 0 | -83.432.506 | 0 | 0 | 83.432.506 | 0 | 0 |
| Egenkapital overført til reserver <i>Equity transferred to reserves</i> | 0 | 0 | 0 | -65.324.749 | 65.324.749 | 0 | 0 |
| Regulering <i>Adjustment</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | -1.738 | 0 | -1.738 |
| | 6.001.000 | 0 | 0 | 0 | 35.528.997 | 37.850.000 | 79.379.997 |

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. Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i> | | |
| Valutakursdifferencer <i>Exchange differences</i> | 1.800 | 0 |
| Dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter <i>Fair value adjustments of derivatives</i> | 71.055 | 66.093 |
| | <u>72.855</u> | <u>66.093</u> |
| | | |
| 3. Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i> | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder <i>Financial costs, group enterprises</i> | 1.258.570 | 7.610.432 |
| Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i> | 14.415 | 22.608 |
| | <u>1.272.985</u> | <u>7.633.040</u> |

Noter Notes

All amounts in DKK.

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Investments in subsidiaries

Kostpris 1. januar 2022
Cost 1 January 2022

41.577.755 41.577.755

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022
Carrying amount, 31 December 2022

41.577.755 41.577.755

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 IPDS P/S Carrying amount, Cibus IPDS P/S |
|----------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|--|
| | Equity interest | Equity | Results for the year | |
| Cibus DSPA1 ApS, København | 100 % | 74.280.326 | 11.257.874 | 0 |
| Cibus DSPA2 ApS, København | 100 % | 73.986.509 | 9.946.271 | 0 |
| Cibus DSPA3 ApS, København | 100 % | 61.048.914 | 17.353.619 | 0 |
| Cibus DSPA4 ApS, København | 100 % | 95.036.769 | 12.700.589 | 0 |
| Cibus DSPA5 ApS, København | 100 % | 68.319.519 | 8.520.495 | 0 |
| Cibus DSPA6 ApS, København | 100 % | 134.285.550 | 33.272.880 | 0 |
| Cibus DSPH ApS, København | 100 % | 92.031.816 | -1.912.741 | 41.577.755 |
| | | 598.989.403 | 91.138.987 | 41.577.755 |

5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from subsidiaries

Kostpris 1. januar 2022
Cost 1 January 2022

115.840.860 115.840.860

Afgang i årets løb
Disposals during the year

-78.040.217 0

Kostpris 31. december 2022
Cost 31 December 2022

37.800.643 115.840.860

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022
Carrying amount, 31 December 2022

37.800.643 115.840.860

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder
Receivables from group enterprises

37.800.643 115.840.860

37.800.643 115.840.860

Noter

Notes

All amounts in DKK.

31/12 2022

31/12 2021

6. Virksomhedskapital

Contributed capital

Selskabskapitalen er fordelt i A-anparter og B-anparter. Selskabskapitalen er fordelt således:

A-anparter, 6.000.000 stk. á nom. 1,00 kr.

B-anparter, 1.000 stk. á nom. 1,00 kr.

The share capital is divided in A-shares and B-shares. Analysis of the share capital:

A-shares, 6,000,000 of DKK 1.00 nominal value each

B-shares, 1,000 of DKK 1.00 nominal value each

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

The share capital has remained unchanged for the past 5 years.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and security

Til sikkerhed for Cibus DSPA1 ApS, Cibus DSPA2 ApS, Cibus DSPA3 ApS, Cibus DSPA4 ApS, Cibus DSPA5 ApS og Cibus DSPA6 ApS mellemværende med Jysk Realkredit har Cibus IPDS P/S stillet ubegrænset kaution.

As security for the debt to Jysk Realkredit of Cibus DSPA1 ApS, Cibus DSPA2 ApS, Cibus DSPA3 ApS, Cibus DSPA4 ApS, Cibus DSPA5 ApS and Cibus DSPA6 ApS, the company has issues an unlimited guarantee whereby the guarantor assumes primary liability.

Noter

Notes

All amounts in DKK.

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>