DocuSign Envelope ID: E4BA7C97-002D-4CC2-91AE-B22479980425

HLVP2 ApS

Forbindelsesvej 4, 2100 København Ø

CVR-nr./CVR no. 36 50 55 75

Årsrapport 2022

Annual report 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2023
Approved at the Company's annual general meeting on 19 May 2023

Dirigent:
Chair of the meeting:

DocuSigned by:
Claus Christensen
B57F2D63509D404...

Claus Christensen

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.
The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.

DocuSign Envelope ID: 2A86E346-CD0E-4EF2-8F72-4567A026B5D9

Indhold
Contents

Ledelsespåtegning 2
Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3
Independent auditor's report

Ledelsesberetning 7
Management's review

Årsregnskab 1. januar - 31. december 9
Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse 9
Income statement

Balance 10
Balance sheet

Egenkapitalopgørelse 12
Statement of changes in equity

Noter 13
Notes to the financial statements

DocuSign Envelope ID: 2A86E346-CD0E-4EF2-8F72-4567A026B5D9

Ledelsespåtegning
Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for HLVP2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of HLVP2 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2022.

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

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 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 fair review of the matters discussed in the Management's review.

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

København, den 12. maj 2023
Copenhagen, 12 May 2023
Direktion:/Executive Board:

	DocuSigned by: Claus Christensen B57F2D63509D404...	DocuSigned by: James Robson A8E65B5D7787475...
Julie Neerstrand Helweg direktør/Manager	Claus Christensen direktør/Manager	James Iain Robson direktør/Manager

DocuSign Envelope ID: 2A86E346-CD0E-4EF2-8F72-4567A026B5D9

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

Til kapitalejerne i HLVP2 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HLVP2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

To the shareholders of HLVP2 ApS

Opinion

We have audited the financial statements of HLVP2 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2022, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 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 believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' 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.

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.

DocuSign Envelope ID: 2A86E346-CD0E-4EF2-8F72-4567A026B5D9

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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.

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.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

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

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:

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

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

DocuSign Envelope ID: 2A86E346-CD0E-4EF2-8F72-4567A026B5D9

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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 the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

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

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

DocuSign Envelope ID: 2A86E346-CD0E-4EF2-8F72-4567A026B5D9

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

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.

Based on the work we have performed, we conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.

København, den 12. maj 2023
Copenhagen, 12 May 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
State Authorised Public Accountant
mne24830

DocuSign Envelope ID: 2A86E346-CD0E-4EF2-8F72-4567A026B5D9

Ledelsesberetning
Management's review

Oplysninger om selskabet
Company details

Navn/Name	HLVP2 ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	Forbindelsesvej 4, 2100 København Ø
CVR-nr./CVR no.	36 50 55 75
Stiftet/Established	1. februar 2015/1 February 2015
Hjemstedskommune/Registered office	København
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Direktion/Executive Board	Julie Neerstrand Helweg, Direktør/Manager Claus Christensen, Direktør/Manager James Iain Robson, Direktør/Manager
Revision/Auditors	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

DocuSign Envelope ID: 2A86E346-CD0E-4EF2-8F72-4567A026B5D9

Ledelsesberetning
Management's review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje, sælge og administrere ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 60.717 t.kr. mod et overskud på 43.877 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 319.371 t.kr. Virksomhedens ledelse forventede i årsrapporten for 2022 et resultat på niveau med realiseret. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Business review

The Company is primarily engaged in owning, selling and managing real estate.

Financial review

The income statement for 2022 shows a profit of DKK 60,717 thousand against a profit of DKK 43,877 last year, and the balance sheet at 31 December 2022 shows equity of DKK 319,371 thousand. In the annual report for 2022, Management expected a profit on level with realized profit. Management considers the Company's financial performance in the year satisfactory.

Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

DocuSign Envelope ID: 2A86E346-CD0E-4EF2-8F72-4567A026B5D9

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

Resultatopgørelse
Income statement

Note	DKK	2022	2021
	Bruttofortjeneste **Gross profit**	18.006.525	18.155.789
	Dagsværdiregulering af investerings_ejendomme Fair value adjustment of investment property	59.774.396	40.947.500
	Resultat før finansielle poster **Profit before net financials**	77.780.921	59.103.289
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder Other financial income from group enterprises	0	10.467
	Finansielle indtægter Financial income	195.956	573.758
	Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	-134.743	-3.435.161
	Resultat før skat **Profit before tax**	77.842.134	56.252.353
3	Skat af årets resultat Tax for the year	-17.125.270	-12.375.517
	Årets resultat **Profit for the year**	60.716.864	43.876.836
	Forslag til resultatdisponering **Recommended appropriation of profit**		
	Overført resultat Retained earnings	60.716.864	43.876.836
		60.716.864	43.876.836

DocuSign Envelope ID: 2A86E346-CD0E-4EF2-8F72-4567A026B5D9

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

Balance
Balance sheet

Note	DKK	2022	2021
	AKTIVER ASSETS		
	Anlægsaktiver Fixed assets		
4	**Materielle anlægsaktiver** Property, plant and equipment		
5	Investeringsejendomme Investment property	481.051.699	421.000.000
	Lejeincitamenter Lease incentives	10.848.301	0
		491.900.000	421.000.000
	Anlægsaktiver i alt Total fixed assets	491.900.000	421.000.000
	Omsætningsaktiver Non-fixed assets		
	Tilgodehavender Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables	250.000	0
	Andre tilgodehavender Other receivables	2.674.458	18.416.266
	Periodeafgrænsningsposter Prepayments	45.900	0
		2.970.358	18.416.266
	Likvide beholdninger Cash	11.397.749	10.896.381
	Omsætningsaktiver i alt Total non-fixed assets	14.368.107	29.312.647
	AKTIVER I ALT TOTAL ASSETS	506.268.107	450.312.647

DocuSign Envelope ID: 2A86E346-CD0E-4EF2-8F72-4567A026B5D9

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

Balance
Balance sheet

Note	DKK	2022	2021
	PASSIVER EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital Equity		
	Selskabskapital Share capital	1.200.001	1.200.001
	Overført resultat Retained earnings	318.170.507	257.453.643
	Egenkapital i alt Total equity	319.370.508	258.653.644
	Hensatte forpligtelser Provisions		
	Udskudt skat Deferred tax	71.802.467	57.915.771
	Hensatte forpligtelser i alt Total provisions	71.802.467	57.915.771
	Gældsforpligtelser Liabilities other than provisions		
6	**Langfristede gældsforpligtelser** Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	99.106.971	119.261.812
	Deposita Deposits	10.961.718	10.545.194
		110.068.689	129.807.006
	Kortfristede gældsforpligtelser Current liabilities other than provisions		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	634.272	806.910
	Skyldig sambeskatningsbidrag Joint taxation contribution payable	3.238.574	1.867.842
	Anden gæld Other payables	1.153.597	1.261.474
		5.026.443	3.936.226
	Gældsforpligtelser i alt Total liabilities other than provisions	115.095.132	133.743.232
	PASSIVER I ALT TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	506.268.107	450.312.647

1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
2 Personaleomkostninger
Staff costs
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.
8 Nærtstående parter
Related parties

DocuSign Envelope ID: 2A86E346-CD0E-4EF2-8F72-4567A026B5D9

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

Egenkapitalopgørelse
Statement of changes in equity

DKK	Selskabskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2022 **Equity at 1 January 2022**	1.200.001	257.453.643	258.653.644
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	60.716.864	60.716.864
Egenkapital 31. december 2022 **Equity at 31 December 2022**	1.200.001	318.170.507	319.370.508

DocuSign Envelope ID: 2A86E346-CD0E-4EF2-8F72-4567A026B5D9

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

Noter
Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Årsrapporten for HLVP2 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

The annual report of HLVP2 ApS for 2022 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Reporting currency

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

Resultatopgørelsen

Income statement

Nettoomsætning

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

Revenue

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 as earned.

Omkostninger forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de intjenes.

Costs relating to 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 bias.

Leasingperioden udgøres af uopsigelighedsperioden 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, Management is reasonably certain that thel essee will exercise this 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 as received.

Serviceindtægter og udgifter som kangenindvindes 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.

Income arising from expenses recharged to lessees is recognised in the period in which the expenses can be contractually recovered.

Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser koncernen for at agere som principal og netto, når ledelsen anser koncernen som agent.

Service charges and other such receipts are included gross of the related costs in revenue when Management considers that the Group acts as principal and net when Management considers that the Group acts as agent.

DocuSign Envelope ID: 2A86E346-CD0E-4EF2-8F72-4567A026B5D9

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

Noter
Notes to the financial statements

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

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Gross profit

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

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Expenses, property

Property expenses include expenses relating to renting out the Company's investment property, including expenses relating to running and maintaining such property.

Andre eksterne omkostninger

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

Other external expenses

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Financial income and expenses

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

The entity is jointly taxed with other group entities. The total Danish income tax charge is allocated between profit/loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.

DocuSign Envelope ID: 2A86E346-CD0E-4EF2-8F72-4567A026B5D9

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

Noter
Notes to the financial statements

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Balance sheet

Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

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

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Receivables in respect of which there is no objective evidence of individual impairment are tested for objective evidence of impairment on a portfolio basis. The portfolios are primarily based on the debtors' domicile and credit ratings in line with the Company's risk management policy. The objective evidence applied to portfolios is determined based on historical loss experience.

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

Cash

Cash comprise cash and short term securities which are readily convertible into cash and subject only to minor risks of changes in value.

DocuSign Envelope ID: 2A86E346-CD0E-4EF2-8F72-4567A026B5D9

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

Noter
Notes to the financial statements

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

Selskabsskat

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Income taxes

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

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and 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 according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan. Financial liabilities also include the capitalised residual lease liability in respect of finance leases.

Other liabilities are measured at net realisable value.

DocuSign Envelope ID: 2A86E346-CD0E-4EF2-8F72-4567A026B5D9

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

Noter
Notes to the financial statements

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

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Fair value

The fair value measurement is based on the principal market. If no principal market exists, the measurement is based on the most advantageous market, i.e. the market that maximises the price of the asset or liability less transaction and/or transport costs.

All assets and liabilities which are measured at fair value, or whose fair value is disclosed, are classified based on the fair value hierarchy, see below:

Level 1: Value in an active market for similar assets/liabilities

Level 2: Value based on recognised valuation methods on the basis of observable market information

Level 3: Value based on recognised valuation methods and reasonable estimates (non-observable market information).

DocuSign Envelope ID: 2A86E346-CD0E-4EF2-8F72-4567A026B5D9

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

Noter
Notes to the financial statements

2 Personaleomkostninger
Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

DKK	2022	2021

3 Skat af årets resultat
Tax for the year

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst Estimated tax charge for the year	3.238.574	1.851.293
Årets regulering af udskudt skat Deferred tax adjustments in the year	13.886.696	10.524.224
	17.125.270	12.375.517

4 Materielle anlægsaktiver
Property, plant and equipment

DKK	Investerings-ejendomme Investment property	Lejeincitamenter Lease incentives	I alt Total
Kostpris 1. januar 2022 Cost at 1 January 2022	225.551.098	0	225.551.098
Tilgange Additions	277.303	0	277.303
Overført Transferred	0	16.343.369	16.343.369
Kostpris 31. december 2022 Cost at 31 December 2022	225.828.401	16.343.369	242.171.770
Opskrivninger 1. januar 2022 Revaluations at 1 January 2022	195.448.902	0	195.448.902
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	59.774.396	0	59.774.396
Opskrivninger 31. december 2022 Revaluations at 31 December 2022	255.223.298	0	255.223.298
Afskrivninger Depreciation	0	1.479.130	1.479.130
Overført Transferred	0	4.015.938	4.015.938
Af- og nedskrivninger 31. december 2022 Impairment losses and depreciation at 31 December 2022	0	5.495.068	5.495.068
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 **Carrying amount at 31 December 2022**	481.051.699	10.848.301	491.900.000

5 Investeringsejendomme
Investment property

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

The Company Group invests in rental property. Investment property is recognised at fair value with value adjustment over the income statement, see the provisions in section 38 of the Danish Financial Statements Act.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi efter dagsværdihierakiet niveau 3.

The Company's investment properties are measured at fair value after the fair value hierachy level 3.

DocuSign Envelope ID: 2A86E346-CD0E-4EF2-8F72-4567A026B5D9

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

Noter
Notes to the financial statements

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Fair value estimation

The fair value of investment property has been estimated for every single property by discounting the expected, future cash flows, using a relevant discount factor. Expected future cash flows are based on budgets, approved by management, for the coming 10-year period and an estimated terminal value for the remaining life of the property concerned. The discount factor comprises the risk-free interest rate and a risk premium for the property concerned.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er NOI på 28.484 t.kr. i terminalåret samt diskonteringsrente på 6,75 %

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumptions are the NOI of DKK 28,484 thousand in the terminal year and the discount rate of 6.75 %.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 491.900 pr. 31/12 2022. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af de væsentligste forudsætninger er illustreret nedenfor.

Værdiansættelsen er foretaget med assistance fra ekstern valuar. Følsomheden af det anvendte afkastkrav kan illustreres ved, at en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på 24.600 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 27.400 t.kr.

Sensitivity analysis

The fair value of the investment properties at 31/12 2022 is DKK 491.900 thousand. The fair value is an estimate made by management on the basis of information available and actual expectations as to the future. Below is an illustration of the most significant assumptions.

The valuation has been made with assistance of an external appraiser. The sensitivity and the average yield requirement may be illustrated by an increase in the yield percentage of 0.25 percentage points which implies a decrease in the fair value of DKK 24,600 thousand. A decrease in the yield percentage of 0.25 percentage points will imply an increase in the fair value of DKK 27,400 thousand.

6 Langfristede gældsforpligtelser
Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 110.068 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, DKK 110,068 thousand falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

DocuSign Envelope ID: 2A86E346-CD0E-4EF2-8F72-4567A026B5D9

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

Noter
Notes to the financial statements

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden HLVP1 ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling fra og med selskabets indtrædelse i sambeskatningskredsen den 27. april 2021.

The Company is jointly taxed with its parent, HLVP1 ApS, which acts as management company, and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes as well as withholding taxes on interest, royalties and dividends falling due for payment from the Company's entry into the joint taxation as per 27 April 2021.

8 Nærtstående parter
Related parties

Oplysning om koncernregnskaber
Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed Parent	Hjemsted Domicile	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
Hines Real Estate Master FCP-FIS	Luxembourg	35F, Avenue John F. Kennedy L-1855 Luxembourg