

# Nordic Property Investment ApS

c/o One Revision, Roskildevej 39, 3., 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 36 54 21 79

*Company reg. no. 36 54 21 79*

## Årsrapport *Annual report*

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

***1 January - 31 December 2023***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2024.  
*The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 6 April 2024.*

---

Josephine Lexner Akinal  
dirigent  
*chairman of the meeting*

# Indholdsfortegnelse

## Contents

---

	<b>Side</b>
	<b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<b>Reports</b>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's statement</i>	
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<i>Practitioner's compilation report</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b>Management's review</b>	
Selskabsoplysninger	4
<i>Company information</i>	
Ledelsesberetning	5
<i>Management's review</i>	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
<b>Financial statements 1 January - 31 December 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
<i>Accounting policies</i>	
Resultatopgørelse	13
<i>Income statement</i>	
Balance	14
<i>Balance sheet</i>	
Egenkapitalopgørelse	17
<i>Statement of changes in equity</i>	
Noter	18
<i>Notes</i>	

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 %.

## Ledespåtegning

### *Management's statement*

---

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

Today, the Managing Director has approved the annual report of Nordic Property Investment ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

The Managing Director consider the conditions for audit exemption of the 2023 financial statements to be met.

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

Further, in my 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.

Frederiksberg, den 6. april 2024

*Frederiksberg, 6 April 2024*

**Direktion**

***Managing Director***

Josephine Lexner Akinal

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab *Practitioner's compilation report*

---

### Til kapitalejeren i Nordic Property Investment ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordic Property Investment ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

### To the Shareholder of Nordic Property Investment ApS

We have compiled the financial statements of Nordic Property Investment ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023 based on the company's bookkeeping and on information you have provided.

These financial statements comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes.

We performed this compilation engagement in accordance with International Standard on Related Services 4410 (Revised), Compilation Engagements.

We have applied our expertise in accounting and financial reporting to assist Management in the preparation and presentation of these financial statements in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have complied with relevant requirements under the Danish Act on Approved Auditors and Audit Firms and International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) including principles of integrity, objectivity, professional competence and due care.

These financial statements and the accuracy and completeness of the information used to compile them are your responsibility.

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Practitioner's compilation report*

---

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Since a compilation engagement is not an assurance engagement, we are not required to verify the accuracy or completeness of the information you provided to us to compile these financial statements. Accordingly, we do not express an audit opinion or a review conclusion on whether these financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Frederiksberg, den 6. april 2024  
*Frederiksberg, 6 April 2024*

### **One Revision**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 39 09 02 79  
*Company reg. no. 39 09 02 79*

**Egon Ramskov Laursen**  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne34372

## Selskabsoplysninger Company information

---

<b>Selskabet</b> <i>The company</i>	Nordic Property Investment ApS c/o One Revision Roskildevej 39, 3. 2000 Frederiksberg  CVR-nr.: 36 54 21 79 <i>Company reg. no.</i> Regnskabsår: 1. januar - 31. december <i>Financial year: 1 January - 31 December</i> 9. regnskabsår <i>9th financial year</i>
<b>Direktion</b> <i>Managing Director</i>	Josephine Lexner Akinal
<b>Revisor</b> <i>Auditors</i>	One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roskildevej 39, 3. sal 2000 Frederiksberg
<b>Modervirksomhed</b> <i>Parent company</i>	Nordic Property Investment Holding ApS

## Ledelsesberetning

### Management's review

---

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og udlejning af fast ejendom.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 222.781 kr. mod 212.423 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -44.945 kr. mod 1.624.635 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af afhændelse af 3 af selskabets 4 investeringsejendomme. Tidligere foretagne opskrivninger på investeringsejendommene er i den forbindelse realiseret.

#### Description of key activities of the company

Like previous years, the activities of the company are purchase, sale and rental of real estate.

#### Development in activities and financial matters

The gross profit for the year totals DKK 222.781 against DKK 212.423 last year. Income or loss from ordinary activities after tax totals DKK -44.945 against DKK 1.624.635 last year. Management considers the net profit or loss for the year satisfactory.

The financial year have been marked by divestment of 3 out of 4 of the company's investment properties past value adjustments has been realized in this regard.

## Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

---

Årsrapporten for Nordic Property Investment 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.

The annual report for Nordic Property Investment 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.

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

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

## Resultatopgørelsen

## Income statement

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### Gross profit

Gross profit comprises the revenue, costs concerning investment property and external costs.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fælleomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Lease income comprises income from the lease of property and from overhead costs collected and is recognised in the income statement for the period relating to the lease payment. Income from the heating account is recognised in the statement of financial position as a balance with lessees.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

Other external expenses comprise expenses incurred for sales, advertising, administration and loss on receivables.

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

Expenses concerning investment properties comprise operating expenses, repair and maintenance expenses, taxes, charges, and other expenses.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Value adjustment of investment properties

Value adjustment of investment property comprises value adjustments of properties at fair value and profit or loss from the disposal of properties.



## Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

---

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### 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).

#### Balancen

##### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

#### 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 amortisation of financial assets and liabilities etc.

#### 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).

#### Statement of financial position

##### Impairment loss relating to non-current assets

The carrying amount of tangible fixed assets are subject to annual impairment tests in order to disclose any indications of impairment beyond those expressed by amortisation and depreciation respectively.

## Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### Investeringsejendomme

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

If indications of impairment are disclosed, impairment tests are carried out for each individual asset or group of assets, respectively. write-down for impairment is done to the recoverable amount if this value is lower than the carrying amount.

The recoverable amount is the higher value of value in use and selling price less expected selling cost. The value in use is calculated as the present value of the expected net cash flows from the use of the asset or the asset group and expected net cash flows from the sale of the asset or the asset group after the end of their useful life.

Previously recognised impairment losses are reversed when conditions for impairment no longer exist.

#### Investment properties

At the initial recognition, investment properties are measured at cost, comprising the cost price of the property and any directly related costs.

## Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på markedsløjen for tilsvarende ejendomme tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

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 investeringsejendomme".

Investment properties are subsequently measured at fair value, corresponding to the amount for which the individual property is estimated to be able to sell for on the balance sheet date to an independent buyer. The fair value is calculated using a return-based model based on the market rental of similar properties, restated according to normal earnings and by applying a required rate of return reflecting the market's actual required rate of return of similar properties. The value is adjusted for factors that are not reflected in normalized earnings, such as actual rent loss due to vacancy, major refurbishment work, etc. Compared to the latest financial year, the methods of measurement used have not been changed.

Costs adding new or improved qualities to an investment property compared to its condition at the time of acquisition, thereby improving the future return on the property, are added to the cost as an improvement. Costs which do not add new or improved qualities to an investment property are recognized in the income statement under the item "Costs concerning investment property".

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. Therefore, no systematic depreciations are made over the useful life of the investment property.

Value adjustments are recognized in the income statement under the item "Value adjustments of property".

## Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

---

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

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

##### Selskabsskat og udskudt skat

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

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

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

#### Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to face value. In order to meet expected losses, they are written down for impairment to the net realisable value.

#### Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash at bank.

#### Equity

##### Dividend

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

##### Income tax and deferred tax

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

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nordic Property Investment ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationstværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

According to the rules of joint taxation, Nordic Property Investment 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.

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.

Deferred tax assets, including the tax value of tax losses allowed for carryforward, are recognised at the value at which they are expected to be realisable, either by settlement against tax of future earnings or by set-off in deferred tax liabilities within the same legal tax unit. Any deferred net tax assets are measured at net realisable value.

#### Liabilities other than provisions

Liabilities other than provisions relating to investment properties are measured at amortised cost.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Other liabilities are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **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.

Note	2023	2022
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit</i>	<b>222.781</b>	<b>212.423</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment property</i>	-396.301	1.886.000
2 Personalemkostninger <i>Staff costs</i>	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit before net financials</i>	<b>-173.520</b>	<b>2.098.423</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder <i>Other financial income from group enterprises</i>	66.927	27.377
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	43.762	0
3 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	-67.315	-42.934
<b>Resultat før skat</b> <i>Pre-tax net profit or loss</i>	<b>-130.146</b>	<b>2.082.866</b>
4 Skat af årets resultat <i>Tax on net profit or loss for the year</i>	85.201	-458.231
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit or loss for the year</i>	<b>-44.945</b>	<b>1.624.635</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b> <i>Proposed distribution of net profit:</i>		
Udbytte for regnskabsåret <i>Dividend for the financial year</i>	3.977.958	0
Overføres til overført resultat <i>Transferred to retained earnings</i>	0	1.624.635
Disponeret fra overført resultat <i>Allocated from retained earnings</i>	-4.022.903	0
<b>Disponeret i alt</b> <i>Total allocations and transfers</i>	<b>-44.945</b>	<b>1.624.635</b>

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

All amounts in DKK.

<b>Aktiver</b> <b>Assets</b>	2023	2022
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b> <b>Non-current assets</b>		
5 Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	2.400.000	9.920.000
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Total property, plant, and equipment</i>	2.400.000	9.920.000
6 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	5.238.502	0
Finansielle anlægsaktiver i alt <i>Total investments</i>	5.238.502	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <b>Total non-current assets</b>	<b>7.638.502</b>	<b>9.920.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <b>Current assets</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	0	577.791
Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>	0	577.791
Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>	1.461.859	36.297
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <b>Total current assets</b>	<b>1.461.859</b>	<b>614.088</b>
<b>Aktiver i alt</b> <b>Total assets</b>	<b>9.100.361</b>	<b>10.534.088</b>

Penneo dokumentnøgle: LLE8A-7C56X-EC3AU-38TK0-J2CF6-T7TGN



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

All amounts in DKK.

<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	4.450.000	4.450.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	0	4.022.903
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the financial year</i>	<u>3.977.958</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Total equity</i>	<b><u>8.427.958</u></b>	<b><u>8.472.903</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b> <i>Provisions</i>		
Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	<u>177.843</u>	<u>713.313</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <i>Total provisions</i>	<b><u>177.843</u></b>	<b><u>713.313</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Liabilities other than provisions</i>		
7 Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	<u>0</u>	<u>944.803</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total long term liabilities other than provisions</i>	<u>0</u>	<u>944.803</u>

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

All amounts in DKK.

<b>Passiver</b>		
<i>Equity and liabilities</i>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		
<i>Current portion of long term liabilities</i>	0	271.309
Leverandører af varer og tjenesteydelser		
<i>Trade payables</i>	21.250	21.250
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder		
<i>Income tax payable to group enterprises</i>	450.269	43.311
Anden gæld		
<i>Other payables</i>	23.041	43.399
Periodeafgrænsningsposter		
<i>Deferred income</i>	0	23.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
<i>Total short term liabilities other than provisions</i>	<u>494.560</u>	<u>403.069</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		
<b><i>Total liabilities other than provisions</i></b>	<b><u>494.560</u></b>	<b><u>1.347.872</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		
<b><i>Total equity and liabilities</i></b>	<b><u>9.100.361</u></b>	<b><u>10.534.088</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b><i>Charges and security</i></b>		
<b>9 Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b><i>Disclosures on fair value</i></b>		
<b>10 Eventualposter</b>		
<b><i>Contingencies</i></b>		

Penneo dokumentnøgle: LLE8A-7C56X-EC3AU-38TK0-J2CF6-T77GN

## Egenkapitaloppgørelse Statement of changes in equity

All amounts in DKK.

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året <i>Proposed dividend for the financial year</i>	I alt
	<i>Contributed capital</i>	<i>Retained earnings</i>		<i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2022 <i>Equity 1 January 2022</i>	4.450.000	2.398.268	0	6.848.268
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit or loss for the year brought forward</i>	0	1.624.635	0	1.624.635
Egenkapital 1. januar 2023 <i>Equity 1 January 2023</i>	4.450.000	4.022.903	0	8.472.903
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit or loss for the year brought forward</i>	0	-4.022.903	3.977.958	-44.945
	<b>4.450.000</b>	<b>0</b>	<b>3.977.958</b>	<b>8.427.958</b>

## Noter Notes

All amounts in DKK.

	2023	2022
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
<b><i>Value adjustment of investment property</i></b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav		
<i>Value adjustment due to change in required rate of return</i>	-130.000	1.650.000
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening		
<i>Value adjustment due to change in operating profit</i>	-10.000	236.000
Realiseret gevinst/tab ved afhændelse af investerings ejendomme		
<i>Realized profit/loss by divestment of investment properties</i>	-256.301	0
	<b>-396.301</b>	<b>1.886.000</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
<b><i>Staff costs</i></b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere		
<i>Average number of employees</i>	0	0
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
<b><i>Other financial expenses</i></b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		
<i>Financial costs, group enterprises</i>	1.177	0
Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	66.138	42.934
	<b>67.315</b>	<b>42.934</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
<b><i>Tax on net profit or loss for the year</i></b>		
Skat af årets resultat		
<i>Tax of the results for the year, parent company</i>	450.269	43.311
Årets regulering af udskudt skat		
<i>Adjustment for the year of deferred tax</i>	-535.470	414.920
	<b>-85.201</b>	<b>458.231</b>

## Noter Notes

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b> <b>Investment properties</b>		
Kostpris 1. januar 2023 <i>Cost 1 January 2023</i>	3.536.952	3.536.952
Afgang i årets løb <i>Disposals during the year</i>	<u>-1.944.109</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b> <b>Cost 31 December 2023</b>	<b><u>1.592.843</u></b>	<b><u>3.536.952</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023 <i>Fair value adjustment 1 January 2023</i>	6.383.048	4.497.048
Årets regulering til dagsværdi <i>Adjust of the year to fair value</i>	-140.000	1.886.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver <i>Adjustment to fair value, assets disposed of</i>	<u>-5.435.891</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b> <b>Fair value adjustment 31 December 2023</b>	<b><u>807.157</u></b>	<b><u>6.383.048</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> <b>Carrying amount, 31 December 2023</b>	<b><u>2.400.000</u></b>	<b><u>9.920.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendomme på i alt 59 m<sup>2</sup> beliggende i København.

*The company's investment properties consist of 1 residential properties with a total area of 59 square meters located in Copenhagen.*

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

*As per the description of the accounting policies applied, investment properties are measured at fair value using a return-based model.*

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

*The fair value measurement is carried out for each individual property based on the property's budget for the upcoming operating year, adjusted for fluctuations that are characterized as one-time events.*

## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

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

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

*The applied return-based model, which has been consistently used for many years, comprises the following main components:*

Aktuel markedsleje

*Current market rental income*

- Driftsomkostninger

*- Operating expenses*

= Reguleret driftsresultat

*= Adjusted operating income*

/ Afkastprocent

*/ Rate of return*

= Bruttoværdi

*= Gross value*

+/- Regulering for faktisk lejeniveau i forhold til markedslejeniveau

+/- Regulation of actual rental income compared to market rental income

+/- Regulering for ejendommens vedligeholdelsesstand i forhold til standard

+/- Regulation of the maintenance of the property compared to standard maintenance of properties.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

*The rate of return is determined based on market statistics, completed transactions, and management's knowledge of market conditions, generally. In setting the rate of return, various factors are taken into consideration, such as property type (residential, office, retail, etc.), location, age, condition, lease terms, and creditworthiness, among others.*

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

*The significant assumptions for the determined fair value are as follows:*

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, bolig, (%)		
<i>Rate of return, residential, (%)</i>	4,25	3,75

## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

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

#### Følsomhedsanalyse

##### *Sensitivity analysis*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 2.400 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 130 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 155 t.kr.

*The fair value of the investment properties total DKK 2.400.000 as at 31 December 2023. The determined fair value is an estimate made by management based on available information and current future expectations. The sensitivity of the average rate of return can be illustrated thus: a rise in the rate of return of 0.5 percentage point per property would result in a decrease in the fair value by DKK 130.000. A decrease in the rate of return of 0.5 percentage point per property would result in an increase in fair value by DKK 155.000.*

### 6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder *Receivables from group enterprises*

Tilgodehavende hos Nordic Property Investment Holding ApS

*Receivables Nordic Property Investment Holding ApS*

5.238.502	0
<b>5.238.502</b>	<b>0</b>

## Noter Notes

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b>Mortgage debt</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt		
<i>Total mortgage debt</i>	0	1.216.112
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	<u>0</u>	<u>-271.309</u>
	<b>0</b>	<b>944.803</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>Charges and security</b>		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 55 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.400 t.kr.		
<i>The company has issued mortgages registered to the owners totalling t.DKK 55 as security for bank loans. The mortgages registered to the owners provide security on the above investment property representing a book value of t.DKK 2.400 at 31 December 2023.</i>		
<b>9. Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>Disclosures on fair value</b>		
		<b>Investerings- ejendomme Investment property</b>
Dagsværdi 31. december 2023		
<i>Fair value at 31 December 2023</i>		<u>2.400.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		
<i>Unrealised change in fair value of the year recognised in the statement of financial activity</i>		<u>-140.000</u>



## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

### 10. Eventualposter Contingencies

#### Sambeskatning Joint taxation

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nordic Property Investment Holding ApS, CVR-nr. 36542020, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

*With Nordic Property Investment Holding ApS, company reg. no 36542020 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.*

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

*The total tax payable under the joint taxation scheme totals t.DKK 0.*

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

*The liability relating to obligations in connection with withholding tax on dividends, interest, and royalties represents an estimated maximum of DKK 0.*

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.*

# PENNEO

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

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

## Josephine Lexner Akinal

Direktør

Serienummer: be7e4fbd-98c7-453d-ba60-60e7ebfb36a5

IP: 5.25.xxx.xxx

2024-04-07 10:53:24 UTC



## Egon Ramskov Laursen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 80a3d5c8-f9cb-47b0-bfda-bd502980079a

IP: 20.229.xxx.xxx

2024-04-07 11:00:41 UTC



## Josephine Lexner Akinal

Dirigent

Serienummer: be7e4fbd-98c7-453d-ba60-60e7ebfb36a5

IP: 5.25.xxx.xxx

2024-04-07 11:05:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: LLE8A-7C56X-EC3AU-38TK0-J2CF6-T77GN

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**