

# Vermlandsgade 51 ApS

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahlsgade 5, 1613 København V

CVR-nr./CVR no. 36 72 53 46

## Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2021

Annual report

for the year 1 January - 31 December 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2022

Approved at the Company's annual general meeting on 31 May 2022

Dirigent:

Chair of the meeting:



Jacob Gustavsson

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.

## Indhold

Contents

Ledelsespåtegning Statement by the Executive Board	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	3
Ledelsesberetning Management's review	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december Financial statements 1 January - 31 December	9
Resultatopgørelse Income statement	9
Balance Balance sheet	10
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	12
Noter Notes to the financial statements	13

## Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Vermlandsgade 51 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2022

København, 31 May 2022

Direktion:/Executive Board:



Morten Gustafson



Jesper Bo Hansen

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of Vermlandsgade 51 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021.

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 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejeren i Vermlandsgade 51 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vermlandsgade 51 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 shareholder of Vermlandsgade 51 ApS

### Opinion

We have audited the financial statements of Vermlandsgade 51 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021, 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 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021 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' 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.

## 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.

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.

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

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

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 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.

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:

- 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.

## 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.
- 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.

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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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.

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

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 31. maj 2022  
Copenhagen, 31 May 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Kennet Hartmann

statsaut. revisor  
State Authorised Public Accountant  
mne40036

## Ledelsesberetning

Management's review

## Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

Vermlandsgade 51 ApS

Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahlsgade 5, 1613 København V

CVR-nr./CVR no.

36 72 53 46

Regnskabsår/Financial year

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

Direktion/Executive Board

Morten Gustafson  
Jesper Bo Hansen

Revision/Auditors

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg



## Ledelsesberetning

Management's review

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje, udvikle og drive ejendommen beliggende Uplandsgade 46/Vermlandsgade 51 i København.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 1.674.638 kr. mod et overskud på 1.582.263 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 33.366.093 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Virksomhedens ledelse har efter balancedagen besluttet at foretage kapitalnedsættelse i selskabet med 20.000.000 kr. med henblik på udlodning af udbytte.

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

### Business review

The Company's activity is to own, develop and manage the property located at Uplandsgade 46/Vermlandsgade 51 in Copenhagen.

### Financial review

The income statement for 2021 shows a profit of DKK 1,674,638 against a profit of DKK 1,582,263 last year, and the balance sheet at 31 December 2021 shows equity of DKK 33,366,093.

### Events after the balance sheet date

The Management of the company has decided to perform a capital decrease of DKK 20,000,000 for the purpose of distributing dividends.

Except above, no events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

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

Resultatopgørelse  
 Income statement

Note	DKK	2021	2020
	Bruttofortjeneste	8.451.855	8.497.716
	Gross profit		
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.305.714	-4.305.714
	Amortisation/depreciation property, plant and equipment		
	Resultat før finansielle poster	4.146.141	4.192.002
	Profit before net financials		
2	Finansielle omkostninger	-1.999.171	-2.163.577
	Financial expenses		
	Resultat før skat	2.146.970	2.028.425
	Profit before tax		
3	Skat af årets resultat	-472.332	-446.162
	Tax for the year		
	Årets resultat	1.674.638	1.582.263
	Profit for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.600.000	1.500.000
	Proposed dividend recognised under equity		
	Overført resultat	74.638	82.263
	Retained earnings		
		1.674.638	1.582.263

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial Statements 1 January - 31 December

## Balance

Balance sheet

Note	DKK	2021	2020
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
	Grunde og bygninger	94.196.300	98.502.014
	Land and buildings		
		<u>94.196.300</u>	<u>98.502.014</u>
	Anlægsaktiver i alt		
	Total fixed assets	<u>94.196.300</u>	<u>98.502.014</u>
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	114.262
	Trade receivables		
	Udsudte skatteaktiver	927.390	748.371
	Deferred tax assets		
	Andre tilgodehavender	407.629	403.822
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	375	88.822
	Prepayments		
		<u>1.335.394</u>	<u>1.355.277</u>
	Likvide beholdninger		
	Cash	<u>33.932.359</u>	<u>29.846.991</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>35.267.753</u>	<u>31.202.268</u>
	Total non-fixed assets		
	AKTIVER I ALT	<u>129.464.053</u>	<u>129.704.282</u>
	TOTAL ASSETS		

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

Balance  
 Balance sheet

Note	DKK	2021	2020
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
	Aktiekapital	31.550.000	31.550.000
	Share capital		
	Overført resultat	216.093	141.455
	Retained earnings		
	Foreslået udbytte	1.600.000	1.500.000
	Proposed dividend		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>33.366.093</b>	<b>33.191.455</b>
	Total equity		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	59.650.467	59.813.544
	Mortgage debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	30.050.000	30.050.000
	Payables to group enterprises		
		<b>89.700.467</b>	<b>89.863.544</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Current liabilities other than provisions		
5	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>163.076</b>	<b>163.522</b>
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	484.098	91.717
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	129.382	125.208
	Payables to group enterprises		
	Skyldig sambeskatningsbidrag	2.544.187	1.892.835
	Joint taxation contribution payable		
	Deposita	2.409.294	2.452.371
	Deposits		
	Anden gæld	667.456	1.923.630
	Other payables		
		<b>6.397.493</b>	<b>6.649.283</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>96.097.960</b>	<b>96.512.827</b>
	Total liabilities other than provisions		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>129.464.053</b>	<b>129.704.282</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc
- 7 Sikkerhedsstillelser  
Collateral
- 8 Nærtstående parter  
Related parties

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Aktiekapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	Foreslået udbytte Proposed dividend	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2021 Equity at 1 January 2021	31.550.000	141.455	1.500.000	33.191.455
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	74.638	1.600.000	1.674.638
Udloddet udbytte Distributed dividend	0	0	-1.500.000	-1.500.000
<b>Egenkapital</b> 31. december 2021 Equity at 31 December 2021	<b>31.550.000</b>	<b>216.093</b>	<b>1.600.000</b>	<b>33.366.093</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

## Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies

Årsrapporten for Vermlandsgade 51 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2021 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens præcisering i maj 2021 er regnskabsposter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder omdøbt til kapitalandele i kapitalinteresser, idet posterne skal have denne betegnelse, når virksomheden alene besidder kapitalandele i associerede virksomheder.

## Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

## Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

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

The annual report of Vermlandsgade 51 ApS for 2021 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.

Effective from the financial year 2021, the Company has implemented amending act no. 1716 of 27 December 2018 to the Danish Financial Statements Act. The implementation of the amending act has not affected the Company's accounting policies on recognition and measurement of assets and liabilities but has solely entailed a requirement for further disclosures. The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

In accordance with the Danish Business Authority's clarification in May 2021, financial statement items regarding equity investments in associates have been renamed to equity investments in participating interests as the financial statement items must be designated as such when the entity only holds equity investments in associates.

## Reporting currency

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

## Foreign currency translation

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the transaction date. Foreign exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Receivables and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the balance sheet date. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the most recent financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Resultatopgørelsen

###### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af ejendom. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

###### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 samdrageret til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

###### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

###### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger  
Buildings

Grunde afskrives ikke.

###### Finansielle omkostninger

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

##### Income statement

###### Revenue

Revenue consists of rental income from property. Revenue is recognised exclusive of VAT and net of discounts.

###### Gross profit

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

###### Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to distribution, sale, advertising, administration, premises, bad debts, etc.

###### Depreciation and impairment

The item comprises amortisation/depreciation and impairment of property, plant and equipment.

The basis of depreciation, which is calculated as cost less any residual value, is depreciated on a straight line basis over the expected useful life. The expected useful lives of the assets are as follows:

25 år/years

Land is not depreciated.

###### Financial expenses

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

## Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)  
Accounting policies (continued)

## 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 og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til dsses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

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

## Balancen

## Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## 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 Company and its Danish group entities are jointly taxed. 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.

## Balance sheet

## Property, plant and equipment

Items of property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Cost includes the acquisition price and costs directly related to the acquisition until the time at which the asset is ready for use.

The basis of depreciation is based on the residual value of the asset at the end of its useful life and is reduced by impairment losses, if any. The depreciation period and the residual value are determined at the time of acquisition and are reassessed every year.

In case of changes in the depreciation period or the residual value, the effect on the depreciation charges is recognised prospectively as a change in accounting estimates.



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

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

##### 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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Impairment of fixed assets

The carrying amounts of property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

If so, an impairment test is carried out to determine whether the recoverable amount is lower than the carrying amount, and the asset is written down to its lower recoverable amount.

##### 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.

##### Prepayments

Prepayments recognised under assets comprise prepaid expenses regarding subsequent financial reporting years.

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

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Egenkapital

###### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### 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 sambeskatningsbidrag. Skatteforpligtelser og tilgodehavender præsenteres som skyldig sambeskatningsbidrag.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 afskrivningsberettigede 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.

##### Equity

###### Proposed dividends

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "Equity".

##### 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 in joint taxation contribution. Current tax payables and receivables are presented as joint taxation contribution.

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 office premises which are not deductible for tax purposes 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.

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

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)  
 Accounting policies (continued)

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.

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.

Other liabilities are measured at net realisable value.

DKK	2021	2020
2 Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.523.368	1.523.368
Interest expenses, group entities		
Renteomkostninger i øvrigt	472.519	576.502
Other interest expenses		
Andre finansielle omkostninger	3.284	63.707
Other financial expenses		
	<u>1.999.171</u>	<u>2.163.577</u>
3 Skat af årets resultat		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	651.351	625.271
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	-179.019	-179.036
Deferred tax adjustments in the year		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-73
Tax adjustments, prior years		
	<u>472.332</u>	<u>446.162</u>

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

Noter

Notes to the financial statements

4 Materielle anlægsaktiver  
 Property, plant and equipment

DKK	Grunde og bygninger Land and buildings
Kostpris 1. januar 2021 Cost at 1 January 2021	122.706.559
Kostpris 31. december 2021 Cost at 31 December 2021	122.706.559
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021 Impairment losses and depreciation at 1 January 2021	24.204.545
Afskrivninger Depreciations	4.305.714
Af- og nedskrivninger 31. december 2021 Impairment losses and depreciation at 31 December 2021	28.510.259
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 Carrying amount at 31 December 2021	94.196.300

5 Langfristede gældsforpligtelser  
 Non-current liabilities other than provisions

DKK	Gæld i alt 31/12 2021 Total debt at 31/12 2021	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	59.813.543	163.076	59.650.467	48.961.667
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	30.050.000	0	30.050.000	0
	89.863.543	163.076	89.700.467	48.961.667

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

Andre eventualforpligtelser  
 Other contingent liabilities

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

The Company participates in a Danish joint taxation arrangement with Ejendomsselskabet Rosenborggade 15-17 ApS as management company and has joint and several liability with other jointly taxed group entities for payment of income taxes and withholding taxes on interest, royalties and dividends.

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

Noter

Notes to the financial statements

7 Sikkerhedsstillelser  
 Collateral

Grunde og bygninger med en bogført værdi på 94.196 t.kr. er stillet til sikkerhed for realkreditlån på 59.813 t.kr. Herudover er der tinglyst ejerpantebrev på 10.000 t.kr.

Land and buildings with carrying amount of DKK 94,196 thousand have been provided as security for loans of DKK 59,813 thousand. In addition, mortgages of DKK 10,000 thousand have been registered.

8 Nærtstående parter  
 Related parties

Vermlandsgade 51 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:  
 Vermlandsgade 51 ApS' related parties comprise the following:

Bestemmende indflydelse  
 Parties exercising control

Nærtstående part Related party	Bopæl/Hjemsted Domicile	Grundlag for bestemmende indflydelse Basis for control
CREAG Holding Scandia AB	404 29 Göteborg, Sverige 404 29 Göteborg, Sweden	Hovedanpartshaver Main Shareholder

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
Catella Real Estate AG	München, Tyskland Munich, Germany	Alter Hof 5, 80331 München Alter Hof 5, 80331 Munich