

ÅRSRAPPORT

ANNUAL REPORT

1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

1 OCTOBER 2022 - 30 SEPTEMBER 2023

GØTEBORG ALLÉ 7 APS

Meldahlsgade 5, 1.

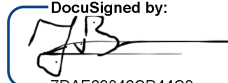
1613 København V

CVR-nr. 37 43 74 92

CENTRAL BUSINESS REGISTRATION no. 37 43 74 92

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 9 / 1 2024

*Adopted at the Company's
Annual General Meeting,
on 9 / 1 2024*

DocuSigned by:

7DAE63846CD44C3...

Jan Van Beek

Dirigenten

The Chairman

Penneo dokumentnøgle: 3ACM7-5TV4S-XALHQ-7P8L3-5XIX3-AWELC

INDHOLDSFORTEGNELSE

CONTENTS

	Side <i>Page</i>
Ledelsesberetning mv. <i>Management's review etc.</i> Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	1
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	2
Påtegninger <i>Statement and report</i> Ledespåtegning <i>Statement by Management on the annual report</i>	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	4-7
Årsregnskab <i>Financial statements</i> Anvendt regnskabspraksis <i>Summary of significant accounting policies</i>	8-13
Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023 <i>Income statement 1 October 2022 - 30 September 2023</i>	14
Balance pr. 30. september 2023 <i>Balance sheet at 30 September 2023</i>	15-16
Egenkapitalopgørelse pr. 30. september 2023 <i>Statement of changes in equity 30 September 2023</i>	17
Noter <i>Notes</i>	18-21

Sagsnr. 969906
Case no. 969906
vd/sra

SELSKABSOPLYSNINGER

COMPANY DETAILS

Selskab

Company

Gøteborg Allé 7 ApS
Meldahls­gade 5, 1.
1613 København V

CVR-nummer 37 43 74 92
Central Business Registration no. 37 43 74 92

Hjemsted: København
Registered in:

Direktion

Board of Executives

Henrik Groos, Direktør (Executive Manager)

Jan Van Beek, Direktør (Executive Manager)

Revision

Company auditors

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nummer 19263096
Central business registration no. 19263096

Vibeke Düring Reyes Jensen, statsautoriseret revisor/State Authorized Public Accountant
Shpend Rasimi, statsautoriseret revisor/State Authorized Public Accountant

I tilfælde af uoverensstemmelser mellem den danske og den engelske tekst, er den danske tekst gældende.

In case of discrepancy between the Danish and the English text the Danish shall prevail.

Væsentligste aktiviteter

Gøteborg Allé 7 ApS' hovedaktivitet er at drive virksomhed ved erhvervelse og senere udlejning samt eventuelt salg af ejendomme samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på t.kr. -106.901. Heraf udgør dagsværdi-reguleringen på investeringsejendommen t.kr. -134.986.

Selskabets investeringsejendom, som pr. balancedagen udgør 507,76 mio.kr, måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme på balancedagen. Der anvendes eksterne valuarer til værdiansættelserne.

På baggrund af stigende renteniveau, inflation og konjunkturerne i øvrigt, må der forventes højere skønsmæssig usikkerhed ved fastsættelsen af dagsværdien for den enkelte ejendom. Det er således ledelsens forventning at disse faktorer kan medvirke til en lavere værdiansættelse af selskabets investeringsejendom.

Primary activities

Gøteborg Allé 7 ApS's primary activities is to conduct business with real estate, rental, sale of real estate and other related activities.

Development in the Company's activities and finances

The Company's financial performance in the financial year amounted to a profit of (th)DKK -106.901. Of this, the fair value adjustment on the investment property amounts to (th)DKK -134.986.

The company's investment property, which per the balance sheet date amounts to DKK 507.76 million, are measured at fair value. The fair value are assessed on the basis of assumptions, including the expected normal earnings and yield requirements. The yield requirements are set to reflect the market's current yield requirements for similar properties at the balance sheet date. The company uses external valuers for the valuations.

Taking into account the rising interest rates, inflation and economic circumstances in general, higher uncertainty must be expected when determining the fair value for the individual property. It is the management's expectation that these factors may lead to a lower valuation of the company's investment property.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Gøteborg Allé 7 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

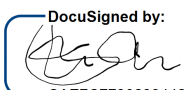
København V, den 9. januar 2024

København V, 9th January 2024

I direktionen**Board of Executives**

DocuSigned by:

7DAE63846CD44C3...

Jan Van Beek
Direktør (Executive manager)

DocuSigned by:

CAE7C7730239442...

Henrik Groos
Direktør (Executive manager)

The Board of Executives have today discussed and approved the annual report for the financial year 1 October 2022 - 30 September 2023 of Gøteborg Allé 7 ApS.

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

In our opinion the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 30 September 2023 and of the result of the Company's operation for the financial year 1 October 2022 - 30 September 2023.

In our opinion the management's review includes a fair review about the matters the review deals with.

We recommend that the Annual Report be approved at the annual general meeting.

Til kapitalejeren i Gøteborg Allé 7 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gøteborg Allé 7 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 Gøteborg Allé 7 ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Gøteborg Allé 7 ApS for the financial year 1 October 2022 to 30 September 2023, which comprise the accounting policies applied, the income statement, the balance sheet, statement of changes in equity and notes. The financial statements are prepared in accordance under the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the financial statement give a true and fair view of the Company's financial position at 30 September 2023, and of the result of the Company's operations for the financial year 1 October 2022 to 30 September 2023 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with international Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Management's responsibility 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.

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 ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

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 responsibility for the Audit of the Financial Statements

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

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

** Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*

* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændigheder, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

** Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*

** Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*

** Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*

** Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

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.

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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Søborg, den 9. januar 2024

Søborg, 9th January 2024

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(cvr 19263096)

Vibeke Düring Reyes Jensen

statsautoriseret revisor

State Authorized Public Accountant

mne11673

Statement on the Management's review

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

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

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

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

Shpend Rasimi

statsautoriseret revisor

State Authorized Public Accountant

mne47779

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

The annual report has been prepared in accordance with Danish financial statements legislation as well as generally accepted accounting principles.

The annual report has been prepared in accordance with the reporting requirements of the Danish Financial Statements Act of class B with optional requirements of class C-medium.

The accounting policies have not been changed from last year.

RECOGNITION AND MEASUREMENT

The financial statements have been prepared based on historical cost.

The income is recognised in the income statement as earned. Further to this, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Furthermore, all costs incurred to earn the profit or loss for year have been recognised in the income statement, including amortisation, depreciation, write-down and provisions as well as reversals as a consequence of changed accounting estimates of amounts previously recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow into the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "ejendomsomkostninger" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i de perioder de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdien af det modtagne vederlag (ekskl. moms).

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described below for each financial statement item.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, by which a constant redemption yield is recognised over the term. Amortised cost is calculated as original cost less instalments and addition/deduction of the accumulated amortisation of the difference between cost and the nominal amount. Thereby, capital and exchange losses or gains are allocated over the term.

On recognition and measurement, anticipated losses and risks that appear before presentation of the annual report and which confirm or invalidate affairs or conditions existing at the balance sheet date are considered.

The functional currency is Danish kroner, DKK. All other currencies are considered foreign currencies.

FOREIGN CURRENCY TRANSLATION

During the year, transactions in foreign currencies have been translated applying the exchange rate at the transaction date. If currency positions are considered hedge of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables and debt denominated in foreign currencies have been recognised at the exchange rate of the balance sheet date.

Realised and unrealised exchange gains and losses have been recognised in the income statement under other financial income and expenses.

INCOME STATEMENT

The income statement has been classified by nature.

Gross profit/loss

The Company has aggregated the items "revenue", "Property costs" as well as Wexternal expenses".

Revenue

Rental income is accrued for and recognised in the periods to which they relate. Rental income is measured at the fair value of the rental fee received (excl. VAT).

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter dagsværdireguleringer af investeringsejendomme. Ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Value adjustment of investment properties

Value adjustment of investment properties include fair value adjustment of investment properties. Changes in the estimated fair value are entered in the income statement.

Direct expenses

Direct expenses comprise operating expenses for the property.

External expenses

External expenses comprise administrative expenses.

Other financial income and other financial expenses

Financial income and expenses is recognised with amounts concerning the financial year. Financial items comprise interest, amortisation of debt to mortgage credit institutions as well as interest surcharge and interest reimbursements under the Danish Tax Prepayment Scheme.

Tax on profit or loss for the year income taxes

Tax on profit or loss for the year represents 22% of the book profit or loss adjusted for non-taxable and non-deductible items.

Tax on profit or loss for the year consists of the anticipated tax portion of the taxable income for the year adjusted for the changes for the year in deferred tax. Changes in deferred taxes due to adjustments of tax rates is recognised in the income statement.

The Company is jointly taxed with other Danish group enterprises. The tax effect of the joint taxation is allocated among the group enterprises in ratio to their taxable income according to the rules on full allocation with a refund for tax losses of the Danish Corporation Tax Act.

Joint tax contributions between the jointly taxed companies which have not been settled at the balance sheet date are classified as joint tax contributions in receivables or liabilities.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af direkte og indirekte omkostninger i forbindelse med anskaffelsen. Selskabets investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast for ejendommen.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under dagværdiregulering af investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

BALANCE SHEET

The balance sheet has been presented in account form.

ASSETS

Investment in properties

Investment in properties includes properties held for the purpose of obtaining a return on invested capital as well as any capital gains on resale.

Investment property is measured at cost plus direct and indirect costs that relate to the purchase. The Company's investment property is subsequently measured at fair value with value adjustments recognised in the income statement. When calculating the fair value, an individually determined discount factor is used for the capitalization of a market-based operating return for the property.

Investment property is not depreciated.

Gains and losses related to disposal of investment property are measured as the difference between the sale price less selling expenses and the carrying amount at the time of sale. Gains or losses are recognised in the income statement as fair value adjustment of investment properties.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down for bad debt according to an individual assessment.

Periodeafgrænsningsposter

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

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles endvidere under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Prepayments

Prepayments comprise costs incurred relating to subsequent financial years.

EQUITY AND LIABILITIES**Equity**

Management's proposed dividends for the financial year is disclosed as a separate item in equity.

Provision for deferred tax

Deferred tax is measured according to the liability method. Provision has been made for deferred tax by 22 % on all temporary differences between carrying amount and tax-based value of assets and liabilities.

Deferred tax is also measured with respect of the planned use of the asset and the settlement of the liability. The tax value of the tax losses to be carried forward are included in the calculation of deferred taxes if it is probable that the losses can be used.

The tax-based values of tax losses carried forward are included in the statement of deferred tax if it is probable that the losses can be utilised.

Deferred tax assets which are not expected utilised within a few years have been disclosed in notes under contingent assets.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indtægter vedrørende de efterfølgende år.

Financial liabilities

Financial liabilities are recognized when raising the loan at the proceeds received after deduction of borrowing costs, directly addressed by the loan. In subsequent periods, financial liabilities are measured at amortized cost equal to the capitalized value using the effective interest rate, so the difference between the proceeds and the nominal value is recognized in the income statement over the loan period.

Mortgage debt hence is measured at amortized cost, which for cash loans equal the outstanding debt. For bond loans amortized cost corresponds to the outstanding debt, calculated as the loan's underlying cash value at the date of obtaining the loan regulated with a loan value adjustments based on an amortization, over the amortization period.

Other liabilities other than provisions have been measured at amortised cost which corresponds to nominal value.

Deferred income

Deferred income comprises income received relating to subsequent years.

RESULTATOPGØRELSE

14

1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

INCOME STATEMENT

1 OCTOBER 2022 - 30 SEPTEMBER 2023

Note	2022/23	2021/22
BRUTTOFORTJENESTE <i>GROSS PROFIT/LOSS</i>	14.053.700	16.940.218
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>	-134.985.613	9.250.000
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT <i>OPERATING PROFIT/LOSS</i>	-120.931.913	26.190.218
2 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	-14.833.501	-14.911.142
RESULTAT FØR SKAT <i>PROFIT/LOSS BEFORE TAX</i>	-135.765.414	11.279.076
3 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	28.864.287	-2.952.604
ÅRETS RESULTAT <i>PROFIT/LOSS FOR THE YEAR</i>	<u>-106.901.127</u>	<u>8.326.472</u>

RESULTATDISPONERING*Distribution of profit*

Årets resultat foreslås disponeret således:

Proposed distribution of profit for the year

Forslag til udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividends for the financial year</i>	0	58.679.382
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret <i>Extraordinary dividends in the financial year</i>	8.326.472	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-115.227.599	-50.352.910
ÅRETS RESULTAT <i>PROFIT FOR THE YEAR</i>	<u>-106.901.127</u>	<u>8.326.472</u>

Penneo dokumentnøgle: 3ACM7-5TV4S-XALHQ-7P8L3-5XIX3-AWELC

AKTIVER
ASSETS

Note	30/9 2023	30/9 2022
4 Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	507.764.387	642.750.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER <i>PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT</i>	507.764.387	642.750.000
ANLÆGSAKTIVER <i>FIXED ASSETS</i>	507.764.387	642.750.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	0	58.679.382
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	394.854	280.855
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	528.411	521.172
TILGODEHAVENDER <i>RECEIVABLES</i>	923.265	59.481.409
LIKVIDE BEHOLDNINGER <i>CASH</i>	1.383.456	11.245.734
OMSÆTNINGSAKTIVER <i>CURRENT ASSETS</i>	2.306.721	70.727.143
AKTIVER I ALT <i>TOTAL ASSETS</i>	510.071.108	713.477.143

PASSIVER

EQUITY AND LIABILITIES

<u>Note</u>	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>	100.000	100.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-12.426.135	102.801.464
Forslag til udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividends for the financial year</i>	<u>0</u>	<u>58.679.382</u>
EGENKAPITAL <i>EQUITY</i>	<u>-12.326.135</u>	<u>161.580.846</u>
3 Hensættelser til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	<u>11.023.969</u>	<u>39.888.256</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE <i>PROVISIONS</i>	<u>11.023.969</u>	<u>39.888.256</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Debt to mortgage credit institutions</i>	239.485.665	239.445.325
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	<u>262.000.000</u>	<u>262.000.000</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE <i>LONG-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	<u>501.485.665</u>	<u>501.445.325</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>	1.227.509	1.199.114
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	987.794	955.795
Anden gæld <i>Other payables</i>	7.523.632	7.806.503
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>	<u>148.674</u>	<u>601.304</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE <i>SHORT-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	<u>9.887.609</u>	<u>10.562.716</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE <i>LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	<u>511.373.274</u>	<u>512.008.041</u>
PASSIVER I ALT <i>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</i>	<u><u>510.071.108</u></u>	<u><u>713.477.143</u></u>
6 Sikkerhedsstillelser <i>Asset charged and security</i>		
7 Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i>		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Statement of changes in equity

17

	Virksom- hedskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte	I ALT
	<i>Share capital</i>	<i>Share premium account</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Proposed dividends</i>	<i>TOTAL</i>
Egenkapital pr. 1/10 2021 <i>Equity at 1/10 2021</i>	100.000	0	153.154.374	0	153.254.374
Overført via resultatdisponeringen <i>Transferred from distribution of profit/loss</i>	0	0	-50.352.910	58.679.382	8.326.472
Egenkapital pr. 1/10 2022 <i>Equity at 1/10 2022</i>	100.000	0	102.801.464	58.679.382	161.580.846
Udloddet udbytte <i>Dividends paid</i>	0	0	-8.326.472	-58.679.382	-67.005.854
Ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	0	0	8.326.472	0	8.326.472
Overført via resultatdisponeringen <i>Transferred from distribution of profit/loss</i>	0	0	-115.227.599	0	-115.227.599
EGENKAPITAL PR. 30/9 2023 <i>Equity at 30/9 2023</i>	<u>100.000</u>	<u>0</u>	<u>-12.426.135</u>	<u>0</u>	<u>-12.326.135</u>

1	Dagsværdiregulering af investerings- ejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>	2022/23	2021/22
	Investeringsejendomme reguleret til dagsværdi <i>Investment properties adjusted to fair value</i>	-134.985.613	9.250.000
	I ALT <i>TOTAL</i>	-134.985.613	9.250.000
2	Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	2022/23	2021/22
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder <i>Interest expenses to group enterprises</i>	13.281.944	13.245.556
	Finansielle omkostninger i øvrigt <i>Other financial expenses</i>	1.551.557	1.665.586
	I ALT <i>TOTAL</i>	14.833.501	14.911.142
3	Selskabsskat og udskudt skat <i>Corporation tax and deferred tax</i>		
		Selskabsskat <i>Income taxes</i>	Udskudt skat <i>Deferred tax</i>
		Ifølge resultat- opgørelsen <i>Acc. to the inc. statement</i>	2021/22
	Skyldig pr. 1/10 2022 <i>Payable at 1/10 2022</i>	0	39.888.256
	Regulering tidligere år <i>Adjustment, previous years</i>	0	724.971
	Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	0	-29.589.258
	SKYLDIG PR. 30/9 2023 <i>PAYABLE AT 30/9 2023</i>	0	11.023.969
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT <i>TAX ON PROFIT/LOSS FOR THE YEAR</i>	-28.864.287	2.952.604

4 Investeringsejendomme

Investment properties

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>	I ALT <i>TOTAL</i>	30/9 2022
Kostpris pr. 1/10 2022 <i>Cost at 1/10 2022</i>	419.114.381	419.114.381	419.114.381
KOSTPRIS PR. 30/9 2023 <i>COST AT 30/9 2023</i>	419.114.381	419.114.381	419.114.381
Opskrivninger pr. 1/10 2022 <i>Revaluation at 1/10 2022</i>	223.635.619	223.635.619	214.385.619
Årets op/nedskrivninger <i>Revaluation for the year</i>	-134.985.613	-134.985.613	9.250.000
OPSKRIVNINGER PR. 30/9 2023 <i>REVALUATION AT 30/9 2023</i>	88.650.006	88.650.006	223.635.619
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30/9 2023 <i>CARRYING AMOUNT AT 30/9 2023</i>	<u>507.764.387</u>	<u>507.764.387</u>	<u>642.750.000</u>

Opgørelse af dagsværdien

Ejendommen omfatter en boligejendom på 17.636 kvm beliggende i Århus fordelt på 235 lejemål med en gennemsnitlig leje på 1.562 pr. kvm.

Der er i regnskabsåret anvendt uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdien.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Afkastkravet udgør 4% og er fastsat ud fra en bedømmelse af markedsniveauet for henholdsvis grund og bygning.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommen

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med følgende beløb:

Afkastprocent / Rate of return	3,75%	4,00%	4,25%
Dagsværdi / Fair value	<u>541.615.347</u>	<u>507.764.387</u>	<u>477.895.894</u>
Ændring i dagsværdi / Change in fair value	<u>33.850.960</u>	<u>0</u>	<u>-29.868.493</u>

Fair value estimation

The investment property is a rental building on 17.636 square meters located in Aarhus and divided into 235 leases with an average rent of 1,562 per sqm.

Independent valuers are consulted for purpose of estimating the fair value.

Significant fair value assumptions

The required rate of return constitutes 4% and is calculated based on a market level assessment on both land and property.

Sensitivity when calculating the fair value of the investment property

Changes in the estimate of the required rate of return for the investment property will affect the recognized value of the investment property in the balance sheet and the income statement with the following amounts:

5 Langfristede gældsforpligtelser
Long-term liabilities other than provisions

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
Gældsforpligtelser i alt:		
<i>Total debt:</i>		
Gæld til realkreditinstitutter	239.485.665	239.445.325
<i>Mortgage debt</i>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>262.000.000</u>	<u>262.000.000</u>
<i>Payables to group enterprises</i>		
I ALT	<u>501.485.665</u>	<u>501.445.325</u>
<i>TOTAL</i>		
Gæld, der forfalder inden for et år:		
<i>Instalments next financial year:</i>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Mortgage debt</i>		
I ALT	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>TOTAL</i>		
Gæld, der forfalder efter 5 år:		
<i>Debt outstanding after 5 years:</i>		
Gæld til realkreditinstitutter	239.485.665	239.445.325
<i>Mortgage debt</i>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>262.000.000</u>	<u>262.000.000</u>
<i>Payables to group enterprises</i>		
I ALT	<u>501.485.665</u>	<u>501.445.325</u>
<i>TOTAL</i>		

6 Sikkerhedsstillelser

Assets charged and security

Pantebreve i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 507.764.387 er deponeret som sikkerhed for engagement på kr. 239.485.665 med kreditinstitut.

Mortgage deed registered to the mortgagor in the Company's land and buildings with a carrying amount of DKK 507.764.387 has been deposited as security for commitment of DKK 239.485.665 with credit institution.

7 Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskatter. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

The company is jointly taxed with other group companies and is jointly liable with the other group companies for payable and unsettled corporation and withholding taxes. Any subsequent corrections to the corporate tax and withholding taxes can lead to a higher liability for the Company.

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.”

Vibeke Düring Reyes Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 21814cdd-0f91-4e3c-922c-7b2faae54de9

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-01-15 14:21:04 UTC



Shpend Rasimi

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 7510a1c4-0f02-4d41-901a-2668ab6292d0

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-01-15 14:22:34 UTC



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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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