

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Nordstensvej 11
3400 Hillerød
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

World Trade Center P/S

Lyngebækgårds Alle 4, 2990 Nivå

CVR-nr. 37 49 38 05

Company reg. no. 37 49 38 05

Årsrapport

Annual report

1. januar - 31. december 2023

1 January - 31 December 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2024.

The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 7 May 2024.

Steen Raagaard Andersen

Dirigent

Chairman of the meeting

Indholdsfortegnelse**Contents**

	Side
	<u>Page</u>
Påtegninger	
<i>Reports</i>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's statement</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
Ledelsesberetning	
<i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company information</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Management's review</i>	
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
<i>Financial statements 1 January - 31 December 2023</i>	
Resultatopgørelse	10
<i>Income statement</i>	
Balance	11
<i>Balance sheet</i>	
Noter	14
<i>Notes</i>	
Anvendt regnskabspraksis	18
<i>Accounting policies</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 %.

Ledelsespåtegning ***Management's statement***

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for World Trade Center P/S.

Today, the Management has approved the annual report of World Trade Center P/S 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.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Nivå, den 7. maj 2024

Nivå, 7 May 2024

Direktion

Managing Director

Jakob Venø Schougaard
Direktør

Bestyrelse

Board of directors

Ib Henrik Rønje
Formand

Bo Anders Olesen

Jacob Eiskjær Olesen

Jakob Venø Schougaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Til kapitalejerne i World Trade Center P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for World Trade Center P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

To the Shareholders of World Trade Center P/S

Opinion

We have audited the financial statements of World Trade Center P/S for the financial year 1 January - 31 December 2023, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet and notes, for the Company. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2023, and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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:

Management's Responsibilities for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

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

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- 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.
- 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.
- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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

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

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

Hillerød, den 7. maj 2024

Hillerød, 7 May 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
Certified Public Accountants
CVR-nr. 34 20 99 36
Company reg. no. 34 20 99 36

Claus Koskelin

statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne30140

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

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

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

Selskabsoplysninger *Company information*

Selskabet <i>The company</i>	World Trade Center P/S Lyngbækgårds Alle 4 2990 Nivå
	CVR-nr.: 37 49 38 05 <i>Company reg. no.</i>
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december <i>Financial year: 1 January - 31 December</i>
Bestyrelse <i>Board of directors</i>	Ib Henrik Rønje, Formand Bo Anders Olesen Jacob Eiskjær Olesen Jakob Venø Schougaard
Direktion <i>Managing Director</i>	Jakob Venø Schougaard, Direktør
Revision <i>Auditors</i>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød
Dattervirksomhed <i>Subsidiary</i>	World Trade Center A/S, Fredensborg

Ledelsesberetning

Management's review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten omfatter i lighed med tidligere år Office Center (kontorhotel), traditionelle kontorlejemål, Healthcare Center med behandlingsklinikker samt konferencecenter samt anden efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Kongeegen A/S købte i 2014 købt rettighederne til World Trade Center Ballerup og har nu, med stor succes, fuldt ud, implementeret dette koncept til et fuldservice flerbrugerhus i Siemens tidligere domicilejendom i Ballerup.

WTC Ballerup har udvidelsesplaner, der muliggør opførelse af et 15 etagers højhus på knap 20.000 m² og indeholder bl.a. etablering af hotellejligheder og vil tilføje endnu et produkt til WTC Ballerup og den samlede kapacitet vil komme op på mere end det dobbelte til knap 40.000 m².

I 2021 er der indgået samarbejde med NRE Denmark A/S, som er en del af ejendomskoncernen NRE Group A/S, og er indtrådt som medinvestor og samtidig står for det kommende byggeri i totalentreprise. I denne forbindelse er Kongeegen A/S og NRE Danmark A/S ligeværdige ejere og partnere og gennemfører udvidelsen af World Trade Center Ballerup i et åbent samarbejde

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 14,9 mio. kr. mod 15,0 mio. kr. sidste år. Årets resultat udgør -12,7 m kr. mod 4,1 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Description of key activities of the company

Like previous years, the principal activities have consisted of renting office, warehouse, production, exhibit and conferencespace, according to the board, related business.

In 2014 Kongeegen A/S purchased the rights to the World Trade Center Ballerup and has, with great success, fully implemented the concept for a fullservice multiuser house in Siemens former headquarters building in Ballerup.

WTC Ballerup has expansion plans that enable the construction of a 15-storey high-rise building of almost 20,000 m² and contains i.a. establishment of hotel apartments and will add another product to WTC Ballerup and the total capacity will reach more than double to almost 40,000 m².

In 2021, a collaboration was entered into with NRE Denmark A/S, which is part of the real estate group NRE Group A/S, and has joined as a co-investor and at the same time is responsible for the upcoming construction as a turnkey contract. In this connection, Kongeegen A/S and NRE Danmark A/S are equal owners and partners and are implementing the expansion of World Trade Center Ballerup in an open collaboration.

Development in activities and financial matters

The gross profit for the year totals DKK 14,9m against DKK 15,0m last year. Profit totals DKK -12,7 m against 4,1m last year. Management considers the net profit for the year satisfactory.

Ledelsesberetning *Management's review*

Den forventede udvikling

Aktiviteten, der er samlet i selskaberne World Trade Center DK A/S og World Trade Center P/S udvikler sig således fortsat særdeles positivt. Konceptet og brandet har vist sit værd og ledelsen forventer at fastholde en fortsat høj udlejningsgrad i 2024.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder i 2024, som har indflydelse på årsrapporten for 2023.

Expected developments

The activity gathered in the companies World Trade Center DK A/S and World Trade Center P/S thus continues to develop very positively. The concept and brand have proven their worth and the management expects to maintain a continued high occupancy rate in 2024.

Events occurring after the end of the financial year

No significant events have occurred in 2024, which affect the annual report for 2023.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income statement 1 January - 31 December

Amounts concerning 2023: DKK.

Amounts concerning 2022: DKK thousand.

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		
Gross profit	14.900.373	15.040
Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>	1.667	0
1 Øvrige finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>	-27.561.135	-10.973
Årets resultat		
Net profit or loss for the year	-12.659.095	4.067
Forslag til resultatdisponering:		
Proposed distribution of net profit:		
Overføres til overført resultat		
<i>Transferred to retained earnings</i>	0	4.067
Disponeret fra overført resultat		
<i>Allocated from retained earnings</i>	-12.659.095	0
Disponeret i alt		
Total allocations and transfers	-12.659.095	4.067

Balance 31. december

Balance sheet at 31 December

Amounts concerning 2023: DKK.

Amounts concerning 2022: DKK thousand.

Note	2023 kr.	2022 t.kr.
Aktiver		
<i>Assets</i>		
Anlægsaktiver		
<i>Non-current assets</i>		
2 Investeringsejendomme		
<i>Investment properties</i>	633.367.587	434.982
Materielle anlægsaktiver i alt		
<i>Total property, plant, and equipment</i>	633.367.587	434.982
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
<i>Investments in group enterprises</i>	7.576.521	7.577
Finansielle anlægsaktiver i alt		
<i>Total investments</i>	7.576.521	7.577
Anlægsaktiver i alt		
<i>Total non-current assets</i>	640.944.108	442.559
Omsætningsaktiver		
<i>Current assets</i>		
Andre tilgodehavender		
<i>Other debtors</i>	3.895.899	0
Tilgodehavender i alt		
<i>Total receivables</i>	3.895.899	0
Likvide beholdninger		
<i>Cash and cash equivalents</i>	4.302.189	13.443
Omsætningsaktiver i alt		
<i>Total current assets</i>	8.198.088	13.443
Aktiver i alt		
<i>Total assets</i>	649.142.196	456.002

Balance 31. december

Balance sheet at 31 December

Amounts concerning 2023: DKK.

Amounts concerning 2022: DKK thousand.

Note	2023 kr.	2022 t.kr.
Passiver		
<i>Equity and liabilities</i>		
Egenkapital		
<i>Equity</i>		
4 Virksomhedskapital		
<i>Contributed capital</i>	500.000	500
Overført resultat		
<i>Results brought forward</i>	100.250.888	112.910
Egenkapital i alt	100.750.888	113.410
<i>Total equity</i>		
Gældsforpligtelser		
<i>Liabilities other than provisions</i>		
Deposita		
<i>Deposits</i>	7.693.758	7.694
Anden gæld		
<i>Other debts</i>	529.005.531	317.126
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt		
<i>Total long term liabilities other than provisions</i>	536.699.289	324.820
Leverandører af varer og tjenesteydelser		
<i>Trade creditors</i>	354.420	16.995
Gæld til tilknyttede virksomheder		
<i>Payables to group enterprises</i>	7.698.068	19
Anden gæld		
<i>Other debts</i>	3.639.531	758
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
<i>Total short term liabilities other than provisions</i>	11.692.019	17.772
Gældsforpligtelser i alt	548.391.308	342.592
<i>Total liabilities other than provisions</i>		
Passiver i alt		
<i>Total equity and liabilities</i>	649.142.196	456.002

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

Amounts concerning 2023: DKK.

Amounts concerning 2022: DKK thousand.

Passiver ***Equity and liabilities***

Note

- 6 Oplysninger om dagsværdi**
Disclosures on fair value
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
Charges and security

Noter

Notes

Amounts concerning 2023: DKK.

Amounts concerning 2022: DKK thousand.

	2023 kr.	2022 t.kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		
<i>Financial costs, group enterprises</i>	781.012	512
Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	26.780.123	10.461
	27.561.135	10.973
2. Investeringsejendomme		
<i>Investment properties</i>		
Kostpris 1. januar 2023		
<i>Cost 1 January 2023</i>	218.228.185	181.846
Tilgang i årets løb		
<i>Additions during the year</i>	198.385.618	36.382
Kostpris 31. december 2023	416.613.803	218.228
<i>Cost 31 December 2023</i>		
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023		
<i>Fair value adjustment 1 January 2023</i>	216.753.784	216.754
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	216.753.784	216.754
<i>Fair value adjustment 31 December 2023</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		
<i>Carrying amount, 31 December 2023</i>	633.367.587	434.982

Ejendomme værdiansættes en gang årligt (senest pr. 31. december 2023) til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Properties are valued once a year (no later than 31 December 2023) at fair value.

Noter

Notes

Amounts concerning 2023: DKK.

Amounts concerning 2022: DKK thousand.

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Investment properties (continued)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning, større vedligeholdelsesarbejdsamt færdiggørelse af ejendommen mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges

A determination of the return from the individual properties is based on the expected rental income from fully leased properties less expected operating costs, administration costs, and maintenance costs. The subsequent value is adjusted for recognized vacant-period lease for a reasonable period of time and expected costs of improvements, large maintenance projects, etc., plus added deposits and prepaid lease payments.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet, markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Afkastsatsen udgør 6,15% (2022 5,75%-6,15%).

The rates of return have been determined on the basis of an evaluation of market levels by external brokers, market statistics, completed transactions, and management's knowledge of the property market in general. The returnrate is 6,15% (2022 5,75%-6,15%).

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Compared to the previous financial year, the methods of measurement remain unchanged.

Følsomhedsanalyse:

Sensitivity analysis:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Changes in the rates of return have a material effect on the measurement of investment properties. An increase in the rate of return could mean a decrease in market value. The market development may result in changed requirements to the return on real property.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med kr. 14 mio. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende kr. 100,8 mio. til kr. 89,9 mio.

An increase of the required rate of return by 1 percentage point would mean a reduction of the value of the investment properties of DKK 14 million. As a result, the equity would be reduced from the present DKK 100,8 million to DKK 89,9 million.

Noter

Notes

Amounts concerning 2023: DKK.

Amounts concerning 2022: DKK thousand.

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
<i>Investments in group enterprises</i>		
Kostpris 1. januar 2023		
<i>Acquisition sum, opening balance 1 January 2023</i>	7.576.521	7.577
Kostpris 31. december 2023	7.576.521	7.577
<i>Cost 31 December 2023</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	7.576.521	7.577
<i>Carrying amount, 31 December 2023</i>		

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

Financial highlights for the enterprises according to the latest approved annual reports

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
	<i>Equity interest</i>	<i>Equity DKK</i>	<i>Results for the year DKK</i>
World Trade Center A/S, Fredensborg	100 %	11.812.200	-839.824
		11.812.200	-839.824

4. Virksomhedskapital

Contributed capital

Kommanditaktiekapitalen består af 500 aktier a kr. 1.000 og multipla heraf.

The limited share capital consists of 500 shares, each with a nominal value of DKK 1.000.

Noter

Notes

Amounts concerning 2023: DKK.

Amounts concerning 2022: DKK thousand.

5. Gældsforpligtelser

Long term liabilities other than provisions

	Gæld i alt 31/12 2023 <i>Total payables 31 Dec 2023</i> kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld <i>Current portion of long term payables</i> kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 <i>Long term payables 31 Dec 2023</i> kr.	Restgæld efter 5 år <i>Outstanding payables after 5 years</i> kr.
Deposita <i>Deposits</i>	7.693.758	0	7.693.758	0
Anden gæld <i>Other debts</i>	529.005.531	0	529.005.531	0
	536.699.289	0	536.699.289	0

6. Oplysninger om dagsværdi

Disclosures on fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment property</i> kr.
Dagsværdi 31. december 2023 <i>Fair value at 31 December 2023</i>	633.367.587
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>	0

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and security

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 195,0 mio. til sikkerhed for gæld med en bogført værdi på kr. 444,6 mio. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme med en bogført værdi på kr. 633 mio.

The company has issued mortgages registered to the owners totalling DKK 195,0 million as security for bank loans with a booked value of DKK 444,6 million. The mortgages registered to the owners provide security on the above land and buildings with a posted value of DKK 633 million.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for World Trade Center P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

The annual report for World Trade Center P/S has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act regulations concerning reporting class B enterprises. Furthermore, the company has decided to comply with certain rules applying to reporting class C enterprises.

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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Recognition and measurement in general

Income is recognised in the income statement concurrently with its realisation, including the recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Likewise, all costs are recognised in the income statement, including depreciations amortisations, write-downs for impairment, provisions, and reversals due to changes in estimated amounts previously recognised in the income statement.

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

Assets are recognised in the statement of financial position when it seems probable that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be reliably measured.

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

Liabilities are recognised in the statement of financial position when it is seems probable that future economic benefits will flow out of the company and the value of the liability can be reliably measured.

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

Assets and liabilities are measured at cost at the initial recognition. Hereafter, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovertagelse til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, allowing a constant effective interest rate to be recognised during the useful life of the asset or liability. Amortised cost is recognised as the original cost less any payments, plus/less accrued amortisations of the difference between cost and nominal amount. In this way, capital losses and gains are allocated over the useful life of the liability.

Upon recognition and measurement, allowances are made for such predictable losses and risks which may arise prior to the presentation of the annual report and concern matters that exist on the reporting date.

Income statement

Gross profit

Gross profit comprises the revenue, other operating income, and external costs.

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

Revenue is recognised in the income statement if delivery and passing of risk to the buyer have taken place before the end of the year and if the income can be determined reliably and inflow is anticipated. Revenue is measured at the fair value of the consideration promised exclusive of VAT and taxes and less any discounts relating directly to sales.

Other external costs comprise costs incurred for sales, advertising, administration, premises, loss on receivables, and operational leasing costs.

Expenses concerning investment properties comprise operating expenses, repair and maintenance expenses, taxes, charges, and other expenses. Expenses concerning the heating accounts are recognised in the statement of financial position as a balance with lessees.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Skat af årets resultat

Der er ikke indregnet skatter i resultatopgørelsen, da selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Value adjustment of investment property

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

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, realised and unrealised capital gains and losses relating to debt and transactions in foreign currency, amortisation of financial assets and liabilities.

Results from investments in group enterprises

Dividend from investments in group enterprises is recognised in the financial year in which the dividend is declared.

Tax on net profit or loss for the year

Taxes are not booked in the profit accounts as the company is not an independent tax subject.

Statement of financial position

Investment properties

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

Hereafter, investment properties are measured individually at an estimated fair value. The properties are measured using a yieldbased model, by which the expected future cash flows for the following year, along with a yield rate, form the basis for the fair value of the properties. Compared to the previous financial year, the method of measurement remains unchanged.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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”.

Investments

Investments in group enterprises

Investments in group enterprises are recognised and measured at cost. If the recoverable amount is lower than the cost price, it shall be written down for impairment to this lower value.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to nominal value.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

In order to meet expected losses, impairment takes place at the net realisable value. The company has chosen to use IAS 39 as a basis for interpretation when recognising impairment of financial assets, which means that impairments must be made to offset losses where an objective indication is deemed to have occurred that an account receivable or a portfolio of accounts receivable is impaired. If an objective indication shows that an individual account receivable has been impaired, an impairment takes place at individual level.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash at bank and on hand.

Liabilities other than provisions

Other liabilities concerning payables to suppliers, group enterprises, and other payables are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

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.”

Jakob Venø Schougaard

Direktion

Serienummer: 92533fd3-f8ee-45b4-bcb7-86d72414e6dd

IP: 95.166.xxx.xxx

2024-05-08 12:32:04 UTC



Jakob Venø Schougaard

Bestyrelse

Serienummer: 92533fd3-f8ee-45b4-bcb7-86d72414e6dd

IP: 95.166.xxx.xxx

2024-05-08 12:32:04 UTC



Bo Anders Olesen

Bestyrelse

Serienummer: 3204b349-14ab-4bf5-9776-77e1166faec8

IP: 81.155.xxx.xxx

2024-05-08 15:07:12 UTC



Jacob Eiskjær Olesen

Bestyrelse

Serienummer: ff75e4c3-c0ee-4820-aac7-4923a9945070

IP: 109.58.xxx.xxx

2024-05-13 05:42:08 UTC



Ib Henrik Rønje

Bestyrelse

Serienummer: 61d4208c-20b3-4c19-b14b-d58949de5330

IP: 95.166.xxx.xxx

2024-05-14 09:48:32 UTC



Claus Koskelin

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Revisor

Serienummer: a177889e-e1cf-43ed-b293-7c6658ed8958

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-05-15 04:16:46 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**

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.”

Steen Raagaard Andersen

Dirigent

Serienummer: fc3d3c95-0526-49fa-815c-479b9cc9408a

IP: 83.94.xxx.xxx

2024-05-15 06:11:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: ENS3Z-BWLUJ-7JUA6-14PIT-NDIMG-2WAB3

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**