

# EPGF F16 ApS

c/o Citco ApS, Nybrogade 12, 1203 København K

CVR-nr. 38 02 57 24

*Company reg. no. 38 02 57 24*

## Årsrapport *Annual report*

**1. januar - 31. december 2022**

***1 January - 31 December 2022***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juli 2023.  
*The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 7 July 2023.*

---

Ole Meier Sørensen  
Dirigent  
*Chairman of the meeting*

# Indholdsfortegnelse

## Contents

---

	<b>Side</b> <b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<b>Reports</b>	
Ledelsespåtegning <i>Management's statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b>Management's review</b>	
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	7
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
<b>Financial statements 1 January - 31 December 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	9
Resultatopgørelse <i>Income statement</i>	16
Balance <i>Balance sheet</i>	17
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	20
Noter <i>Notes</i>	21

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*

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for EPGF F16 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 7. juli 2023  
*København K, 7 July 2023*

**Direktion**  
***Executive board***

Ole Meier Sørensen

The executive board has today presented the annual report of EPGF F16 ApS for the financial year 1 January to 31 December 2022.

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

We consider the accounting policies used appropriate, and in our opinion the annual accounts provide a true and fair view of the company's assets and liabilities and its financial position at 31 December 2022 and of the company's results of its activities in the financial year 1 January to 31 December 2022.

We are of the opinion that the management's review includes a fair description of the issues dealt with.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

Caspar Schultz

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Independent auditor's report

---

### Til kapitalejerne i EPGF F16 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EPGF F16 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af virksomheden 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.

### To the shareholders of EPGF F16 ApS

#### Opinion

We have audited the financial statements of EPGF F16 ApS for the financial year 1 January to 31 December 2022, comprising income statement, balance sheet and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2022 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2022 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

#### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the section "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report

We are independent of the Company in accordance with International Ethics standards Boards 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 for 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 virksomhedens 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.

### **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 that 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 if it has no realistic alternative but to do so.

### **Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance as to whether the financial statement as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report including an 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 in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements may 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 financial statement users made on the basis of the financial statements.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

---

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

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

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

- identify and assess the risks of material misstatement of the company 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, mis-representations, or the override of internal control.
- obtain an understanding of the 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 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.
- 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 about 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.

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 the internal control that we identify during our audit.

#### **Statement on the Management's review**

Management is responsible for the Management's review.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

---

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

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

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

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.

København Ø, den 7. juli 2023  
*Copenhagen Ø, 7 July 2023*

### **KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98  
*Company reg. no. 25 57 81 98*

Henrik Y. Jensen  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne35442

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

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

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

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



## Selskabsoplysninger Company information

---

<b>Selskabet</b> <i>The company</i>	EPGF F16 ApS c/o Citco ApS Nybrogade 12 1203 København K
	CVR-nr.: 38 02 57 24 <i>Company reg. no.</i>
	Hjemsted: København <i>Domicile: Copenhagen</i>
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022 <i>Financial year: 1 January 2022 - 31 December 2022</i>
<b>Direktion</b> <i>Executive board</i>	Ole Meier Sørensen Caspar Schultz
<b>Revision</b> <i>Auditors</i>	KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dampfærgevej 28 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b> <i>Parent company</i>	Pemberton Sarl. 35a, avenue John F. Kennedy, L-1855, Luxembourg

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er investering i, ejerskab, administration og udvikling af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

#### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, på baggrund af en afkastbaseret model. Det anvendte afkastkrav er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, hvormed dagsværdien kan afvige fra ejendommens faktiske værdi. Vi henviser til note 3 for yderligere omtale heraf.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 8.549 t.kr. mod 10.177 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -45.994 t.kr. mod 8.019 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Der har ikke været begivenheder, der har væsentlig indflydelse på vurderingen af årsrapporten efter balancedagen.

#### The principal activities of the company

The principal activities are investment, ownership, administration and development of properties and any business related hereto.

#### Uncertainties as to recognition or measurement

The Company's investment properties are recognised in the balance by applying a return-based model. The yield requirement is associated with critical accounting estimates, which means that the fair value may differ from the properties' actual value. We refer to note 3 for additional information.

#### Development in activities and financial matters

The gross profit for the year is t.DKK 8.549 against t.DKK 10.177 last year. The results from ordinary activities after tax are t.DKK -45.994 against t.DKK 8.019 last year. The management consider the results unsatisfactory.

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

## Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

---

Årsrapporten for EPGF F16 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

#### 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.

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.

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

The annual report for EPGF F16 ApS is presented in accordance with those regulations of the Danish Financial Statements Act concerning companies identified as class B enterprises. Furthermore, the company has chosen to comply with some of the rules applying for class C enterprises.

The accounting policies used are unchanged compared to last year, and the annual accounts are presented in Danish kroner (DKK).

#### Recognition and measurement in general

Income is recognised in the profit and loss account concurrently with its realisation, including the recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Likewise, all costs, these including depreciation, amortisation, writedown, provisions, and reversals which are due to changes in estimated amounts previously recognised in the profit and loss account are recognised in the profit and loss account.

Assets are recognised in the balance sheet when the company is liable to achieve future, financial benefits and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when the company is liable to lose future, financial benefits and the value of the liability can be measured reliably.

At the first recognition, assets and liabilities are measured at cost. Later, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

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.

#### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

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

Certain fixed asset investments and liabilities are measured at amortised cost, by which method a fixed, effective interest is recognised during the useful life of the asset or the liability. Amortised cost is recognised as the original cost with deduction of any payments and additions/deductions of the accrued amortisation of the difference between cost and nominal amount. In this way capital losses and capital profits are spread over the useful life.

At recognition and measurement, such predictable losses and risks are taken into consideration, which may appear before the annual report is presented, and which concerns matters existing on the balance sheet date.

#### **Foreign currency translation**

Transactions in foreign currency are translated by using the exchange rate prevailing at the date of the transaction. Differences in the rate of exchange arising between the rate at the date of transaction and the rate at the date of payment are recognised in the profit and loss account as an item under net financials. If currency positions are considered to hedge future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity in a fair value reserve.

Debtors, payables, and other monetary items are translated using the closing rate. The difference between the closing rate and the spot rate is recognised in the income statement under financial income and expenses.

## Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

---

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Fixed assets and other non-monetary assets acquired in foreign currency and which are not considered to be investment assets purchased in foreign currencies are measured at the spot exchange rate.

## Resultatopgørelsen

## Income statement

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er sammensat af posterne: Nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger. Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Gross profit

The gross profit contains: Revenue, operating costs and other external costs. In compliance with the Danish Financial Statements Act article 32, revenue is not disclosed in the annual report.

Nettoomsætning fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

Revenue from rent income is recognised in the income statement in the relevant period of the lease.

Driftsomkostninger omfatter omkostninger direkte forbundet med drift af ejendommen, reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejer.

Operating costs include costs directly associated with the operation of the property, repair and maintenance, taxes and other costs that are not paid by the tenant .

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Other external expenses comprise expenses for administration etc.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### Fair value adjustment of investment property

Value adjustment of investment property comprises value adjustments of properties at fair value.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amorisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

### Net financials

Net financials comprise interest, amortisation of financial assets and liabilities, additions and reimbursements under the Danish tax prepayment scheme, etc. Financial income and expenses are recognised in the profit and loss account in the relevant accounting period.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

#### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Selskabet har anvendt en sagkyndig vurderingsmand til at estimere dagsværdien.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendomme, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Tax of the results for the year

The tax for the year comprises the current tax for the year and the changes in deferred tax, and it is recognised in the profit and loss account with the share referring to the results for the year and directly in the equity with the share referring to entries directly on the equity.

#### The balance sheet

##### Investment properties

Investment properties are measured at fair value equal to the market value of the properties. Changes in fair value are recognised in the income statement.

The fair value is determined by using an external valuation performed by a valuation expert or alternatively, based on an accepted valuation method, based on a return-based model. The company has used a valuation expert to estimate the fair value.

When using a return-based model, the value is calculated on the basis of the investment property's return from operations and on an individually fixed requirement for interest.

Subsequent costs are recorded under acquisition costs of investment properties, if it is probable that the company will gain an economic benefit from them. The cost for repairs and current maintenance are recognized in the income statement as incurred.

##### Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

## Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

---

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Påløbne lejerabatter indregnes som Andre tilgodehavender og amortiseres lineært over leasingkontraktens løbetid.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger ved rørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Write-down is made for bad debt losses where there is an objective indication that a receivable has been impaired. If there is an objective indication that an individual receivable has been impaired, write-down is made on an individual basis.

Write-downs are calculated as the difference between the carrying amount of receivables and the present value of forecast cash flows, including the realizable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.

Accrued rent discounts are recognised as Other receivables and are amortised on a straight line basis over the life time of the lease contract.

#### Deferred expenses

Deferred expenses recognised under assets comprise incurred costs concerning the next financial year.

#### Available funds

Available funds comprise cash at bank.

#### Equity

##### Share premium

Share premium comprises premium payments made in connection with the issue of shares. Costs incurred for carrying through an issue are deducted from the premium.

The premium reserve can be used for dividend, for issuing bonus shares, and for covering losses.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Income tax and deferred tax**

Current tax receivable and tax liabilities are recognised in the balance sheet at the amount calculated on the basis of the expected taxable income for the year adjusted for tax on previous years' taxable income and prepaid taxes. Tax receivable and tax liabilities are set off to the extent that legal right of set-off exists and if the items are expected to be settled net or simultaneously.

Deferred tax is measured on the basis of all temporary differences in assets and liabilities with a balance sheet focus.

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

Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation on the balance sheet date and prevailing when the deferred tax is expected to be released as current tax.



**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Liabilities other than provisions**

Financial liabilities other than provisions related to borrowings are recognised at the received proceeds less transaction costs incurred. In subsequent periods, the financial liabilities are recognised at amortised cost, corresponding to the capitalised value when using the effective interest rate. The difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement during the term of the loan.

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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income statement 1 January - 31 December

DKK thousand.

<u>Note</u>	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b> <b>Gross profit</b>	<b>8.549</b>	<b>10.177</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>	-52.231	7.340
<b>Driftsresultat</b> <b>Operating profit</b>	<b>-43.682</b>	<b>17.517</b>
1 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	-7.819	-7.236
<b>Resultat før skat</b> <b>Pre-tax net profit or loss</b>	<b>-51.501</b>	<b>10.281</b>
2 Skat af årets resultat <i>Tax on ordinary results</i>	5.507	-2.262
<b>Årets resultat</b> <b>Net profit or loss for the year</b>	<b>-45.994</b>	<b>8.019</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b> <b>Proposed distribution of net profit:</b>		
Overføres til overført resultat <i>Transferred to retained earnings</i>	0	8.019
Disponeret fra overført resultat <i>Allocated from retained earnings</i>	-45.994	0
<b>Disponeret i alt</b> <b>Total allocations and transfers</b>	<b>-45.994</b>	<b>8.019</b>

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

DKK thousand.

<b>Aktiver</b> <b>Assets</b>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b> <b>Non-current assets</b>		
3 Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	240.160	292.391
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Total property, plant, and equipment</i>	240.160	292.391
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <b>Total non-current assets</b>	<b>240.160</b>	<b>292.391</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <b>Current assets</b>		
Udskudte skatteaktiver <i>Deferred tax assets</i>	801	0
Andre tilgodehavender <i>Other debtors</i>	15.840	8.609
Periodeafgrænsningsposter <i>Accrued income and deferred expenses</i>	92	652
Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>	16.733	9.261
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	45.338	45.769
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <b>Total current assets</b>	<b>62.071</b>	<b>55.030</b>
<b>Aktiver i alt</b> <b>Total assets</b>	<b>302.231</b>	<b>347.421</b>

Penneo dokumentnøgle: ZM7EW-XK5PE-1QZ60-P5UQAQ-41DH7-TFE7A

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

DKK thousand.

<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	51	51
Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	0	69.949
Overført resultat <i>Results brought forward</i>	40.637	16.682
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Total equity</i>	<b>40.688</b>	<b>86.682</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b> <i>Provisions</i>		
Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	0	4.705
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <i>Total provisions</i>	<b>0</b>	<b>4.705</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Liabilities other than provisions</i>		
4 Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	109.268	109.180
5 Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Debt to group enterprises</i>	105.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total long term liabilities other than provisions</i>	214.268	109.180

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

DKK thousand.

<b>Passiver</b>		
<b>Equity and liabilities</b>		
<u>Note</u>	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Kortfristet del af langfristet gæld <i>Short-term part of long-term liabilities</i>	0	198
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade creditors</i>	105	229
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Debt to group enterprises</i>	39.315	138.015
Anden gæld <i>Other debts</i>	7.855	8.412
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total short term liabilities other than provisions</i>	<u>47.275</u>	<u>146.854</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total liabilities other than provisions</b>	<b><u>261.543</u></b>	<b><u>256.034</u></b>
<b>Passiver i alt</b> <b>Total equity and liabilities</b>	<b><u>302.231</u></b>	<b><u>347.421</u></b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <b>Charges and security</b>		
<b>7 Eventualposter</b> <b>Contingencies</b>		
<b>8 Nærtstående parter</b> <b>Related parties</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

### Statement of changes in equity

DKK thousand.

	<b>Virksomhedskapital</b> <i>Contributed capital</i> <b>t.kr.</b>	<b>Overkurs ved emission</b> <i>Share premium</i> <b>t.kr.</b>	<b>Overført resultat</b> <i>Retained earnings</i> <b>t.kr.</b>	<b>I alt</b> <i>Total</i> <b>t.kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2021 <i>Equity 1 January 2021</i>	51	69.949	8.663	78.663
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit or loss for the year brought forward</i>	0	0	8.019	8.019
Egenkapital 1. januar 2022 <i>Equity 1 January 2022</i>	51	69.949	16.682	86.682
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit or loss for the year brought forward</i>	0	0	-45.994	-45.994
Opløsning af overkurs <i>Transferred to results brought forward</i>	0	-69.949	69.949	0
	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>40.637</b>	<b>40.688</b>

## Noter Notes

---

DKK thousand.

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
	<hr/>	<hr/>
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
<i>Financial expenses</i>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		
<i>Financial costs, group enterprises</i>	6.300	6.300
Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	1.519	936
	<hr/>	<hr/>
	<b>7.819</b>	<b>7.236</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on ordinary results</i>		
Årets regulering af udskudt skat		
<i>Deferred tax adjustment during the period</i>	-5.507	2.262
	<hr/>	<hr/>
	<b>-5.507</b>	<b>2.262</b>
	<hr/>	<hr/>

## Noter Notes

DKK thousand.

	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
<b>3. Investeringsejendomme</b> <i>Investment property</i>		
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	282.870	282.819
Tilgang i årets løb <i>Additions during the year</i>	<u>0</u>	<u>51</u>
<b>Kostpris 31. december</b> <i>Cost at 31 December</i>	<b><u>282.870</u></b>	<b><u>282.870</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar <i>Fair value adjustment 1 January</i>	9.521	2.181
Årets regulering til dagsværdi <i>Fair value adjustment during the year</i>	<u>-52.231</u>	<u>7.340</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b> <i>Fair value adjustment at 31 December</i>	<b><u>-42.710</u></b>	<b><u>9.521</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Book value at 31 December</i>	<b><u>240.160</u></b>	<b><u>292.391</u></b>

Værdiansættelse ifølge ekstern vurderingsrapport pr. 31. december 2022 udgør 256.000 t.kr., hvoraf periodiserede lejerabatter udgør 15.840 t.kr., som er reklassificeret til andre tilgodehavender.

*The valuation according to external valuation report at 31 December 2022 amounts to t.DKK 256.000 of which accrued rental incentives amount to t.DKK 15.840, which are reclassified to other receivables.*

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendomme fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommenes forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav.

*The management's estimate of the value of the investment properties is determined by market-conforming standards and is based on an assessment of the current returns, maintenance conditions, and of the required investment property returns.*

Investeringsejendommen er beliggende i København og anvendes til kontor (44%) og detail (56%).  
*The investment property is located in Copenhagen and is used for office (44%) and retail (56%).*



## Noter Notes

---

DKK thousand.

Dagsværdien for investeringsejendomme i årsrapporten er vurderet af selskabets ledelse. Dagsværdien beregnes som kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendomme, fastlagt ud fra forventede fremtidige leje, de nuværende lejes evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov, forventede CAPEX-investeringer samt et skøn over afkastkravet. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model som ledelsen anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

*The fair value of investment properties in the annual report is estimated by the Company's management. The fair value is calculated as capitalised earnings value of properties determined from the expected future rent, the current tenants' abilities to fulfil their contractual obligations, periods of vacancy, operating costs, maintenance needs, expected CAPEX investments and estimates of the return requirements. Based on this, a return-based model, that the management considers most suitable for the valuation, has been applied.*

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav samt relevante lokale forhold.

*The return requirement estimates are based on information about the general regional development in return requirements and other relevant local conditions.*

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

*Compared to the latest financial year, the methods of measurement used have not been changed.*

Centrale forudsætninger:

*Key assumptions:*

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,13 %. Andre centrale forudsætninger omfatter udlejning af lejemål på uændrede vilkår i en 10 års periode, hvorefter der forventes regulering til markedsleje.

*An individually determined exit yield of 4,13 % has been applied in the market value assessment at 31 December 2022. Other key assumptions include leasing of leases on unchanged terms for a 10-year period, after which regulation for market rent is expended.*

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

*Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.*

	Dagsværdi	Regnskabsmæssig	
Afkast%	mio.kr.	værdi	Ændring i dagsværdi
Rate of return	Fair value	Book value	Change in fair value
3,88 %	265	240	25
4,38 %	218	240	-22

## Noter Notes

DKK thousand.

	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b> <b>Mortgage debt</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt <i>Mortgage debt in total</i>	109.268	109.378
Heraf forfalder inden for 1 år <i>Amount due within 1 year</i>	0	-198
	<b>109.268</b>	<b>109.180</b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år <i>Liabilities due after 5 years</i>	 97.945	 97.434
<b>5. Gæld til tilknyttede virksomheder</b> <b>Debt to group enterprises</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt <i>Debt to group enterprises in total</i>	144.315	138.015
Heraf forfalder inden for 1 år <i>Amount due within 1 year</i>	-39.315	-138.015
	<b>105.000</b>	<b>0</b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år <i>Liabilities due after 5 years</i>	 105.000	 0

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Charges and security

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 109.268 t.kr., er der givet pant i investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 240.160 t.kr.

*As security for mortgage debts, t.DKK 109.268, mortgage has been pledged on investment properties with a  
book value of t.DKK 240.160 at 31 December 2022.*

## Noter Notes

---

*DKK thousand.*

### **7. Eventualposter** **Contingencies**

I henhold til anvendt regnskabspraksis har selskabet en ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 5.741 t.kr., da det ikke forventes at det udskudte skatteaktiv vil blive anvendt i de kommende år. Udskudt skatteaktiv er beregnet med en skatteprocent på 22% af skattemæssige underskud. På tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten, er der usikkerhed forbundet med om det udskudte skatteaktiv kan udnyttes i de kommende års positive skattepligtige indkomster.

*Inline with accounting policies the Company has not recognised a deferred tax asset of DKK 5.741 thousand, as it is not expected to be utilised within a foreseeable future. The deferred tax asset is calculated at a tax rate of 22% primarily consisting of tax loss carryforwards. At the time of the financial reporting, there is uncertainty as to whether the deferred tax asset can be utilised as a set-off against tax on future income.*

### **8. Nærtstående parter** **Related parties**

Selskabet er koncernforbundet med Pemberton Sa.r.l., 35a Av. John F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, som er den mindste koncern, hvori virksomheden indgår som dattervirksomhed.

*The company is consolidated at the level of Pemberton Sa.r.l., 35a Av. John F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, which is the smallest group in which the company is included as a subsidiary.*

# 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.”

## Caspar Schultz

Direktionsmedlem

Serienummer: a6ee246c-b500-40bc-8e2e-497f5421db26

IP: 20.54.xxx.xxx

2023-07-09 19:00:28 UTC



## Caspar Schultz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a6ee246c-b500-40bc-8e2e-497f5421db26

IP: 20.54.xxx.xxx

2023-07-09 19:00:28 UTC



## Ole Meier Sørensen

Direktionsmedlem

Serienummer: e8a1d6c4-613f-4deb-b854-c53fc7c2b1be

IP: 77.246.xxx.xxx

2023-07-10 09:06:33 UTC



## Ole Meier Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e8a1d6c4-613f-4deb-b854-c53fc7c2b1be

IP: 77.246.xxx.xxx

2023-07-10 09:06:33 UTC



## Henrik Youphasook Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: b6fe9db3-c7be-4306-9bfe-ba407b1bd3b6

IP: 83.151.xxx.xxx

2023-07-10 10:58:30 UTC



## Ole Meier Sørensen

Dirigent

Serienummer: e8a1d6c4-613f-4deb-b854-c53fc7c2b1be

IP: 77.246.xxx.xxx

2023-07-11 15:53:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZM7EW-XK5PE-1QZ60-P5UQAQ-41DH7-TFE7A

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