

# Søsvinget ApS

C/O Norse Property Management A/S  
Bredgade 45A, 2. tv, 1260 København K

CVR-nr./CVR no. 38 56 50 01

## Årsrapport

for perioden 1. oktober 2022 - 31. december 2023

Annual report

for the period 1 October 2022 - 31 December 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024

Approved at the Company's annual general meeting on 28 June 2024

Dirigent:

Chair of the meeting:

.....  
Leif Boje Espesen

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.

## Indhold

Contents

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
Statement by the Executive Board	
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
Independent auditor's report	
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
Management's review	
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023</b>	<b>9</b>
Financial statements 1 October 2022 - 31 December 2023	
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>9</b>
Income statement	
<b>Balance</b>	<b>10</b>
Balance sheet	
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	<b>13</b>
Statement of changes in equity	
<b>Noter</b>	<b>14</b>
Notes to the financial statements	

## Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Søsvinget ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. juni 2024

Copenhagen, 28 June 2024

Direktion / Executive Board:

DocuSigned by:  
  
7011F0E6949644E  
Alex Dam Hansen  
direktør / Director

DocuSigned by:  
  
4CDF6C3B23B4483  
Oscar Thøger Maltesen  
direktør / Director

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of Søsvinget ApS for the financial year 1 October 2022 - 31 December 2023.

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

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2023 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 October 2022 - 31 December 2023.

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

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

### Til kapital ejeren i Søsvinget ApS

#### Konklusion

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. oktober 2022 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Søsvinget ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

#### 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 regnskabet. 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.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

### To the shareholder of Søsvinget ApS

#### Opinion

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 October 2022 - 31 December 2023 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Søsvinget ApS for the financial year 1 October 2022 - 31 December 2023, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("financial statements").

#### 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.

#### Statement on the Management's review

Management is responsible for Management's Review.

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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

### 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

### 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.

## 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 regnskabet, 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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.

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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.

Hellerup, den 28. juni 2024

Hellerup, 28 June 2024

PriceWaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne32806

Mads Blichfeldt Fjord

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne46065

## Ledelsesberetning

Management's review

### Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name Søsvinget ApS  
Adresse, postnr. by/Address, Postal code, City C/O Norse Property Management A/S  
Bredgade 45A, 2. tv, 1260 København K

CVR-nr./CVR no. 38 56 50 01  
Stiftet/Established 11. april 2017/11 April 2017  
Hjemstedskommune/Registered office København  
Regnskabsår/Financial year 1. oktober 2022 - 31. december 2023  
1 October 2022 - 31 December 2023

Direktion/Executive Board  
Alex Dam Hansen, Direktør/Director  
Oscar Thøger Maltesen, Direktør/Director

Revision/Auditors  
PriceWaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44, 2900 Hellerup



## Ledelsesberetning

Management's review

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i, udvikle, opføre, eje og sælge fast ejendom og dermed forbundne aktiviteter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på 2.599.926 kr. mod et overskud på 4.049.402 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 60.455.705 kr.

Selskabet er i året fusioneret med Ved Svinget ApS, Lysningen Trekroner ApS og Trylleby ApS som det fortsættende selskab. Fusionen er sket efter book-value metoden uden tilpasning af sammenligningstal.

Selskabet har endvidere omlagt regnskabsår fra 1. oktober til 30. september til at følge kalenderåret. Indeværende regnskab, som er omlægningsåret omfatter derfor perioden 1. oktober 2022 til 31. december 2023.

### Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til note 2 for en omtale af efterfølgende begivenheder.

### Business review

The company's purpose is to invest in, develop, construct, own and sell real estate and related activities.

### Financial review

The income statement for 2022/23 shows a profit of DKK 2,599,926 against a profit of DKK 4,049,402 last year, and the balance sheet at 31 December 2023 shows equity of DKK 60,455,705.

During the year, the company merged with Ved Svinget ApS, Lysningen Trekroner ApS og Trylleby ApS with Søsvinget ApS as the continuing company. the merger has taken place according to the book-value method without adjustment of comparative figures.

The company has also changed the financial year from 1 October to 30 September to follow the calendar year.

### Events after the balance sheet date

Reference is made to note 2 for a detailed description of events after the balance sheet date.

**Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements 1 October 2022 - 31 December 2023

**Resultatopgørelse**

Income statement

Note		2022/23	2021/22
Note	DKK	15 mdr. (months)	12 mdr. (months)
	<b>Bruttofortjeneste</b>	10.597.846	1.279.461
	<b>Gross profit</b>		
	Dagsværdiregulering af investerings ejendomme	-5.500.000	1.862.500
	Fair value adjustment of investment property		
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	5.097.846	3.141.961
	<b>Profit before net financials</b>		
	Finansielle indtægter	10.125.828	2.417.112
	Financial income		
4	Finansielle omkostninger	-12.118.026	-367.532
	Financial expenses		
	<b>Resultat før skat</b>	3.105.648	5.191.541
	<b>Profit before tax</b>		
5	Skat af årets resultat	-505.722	-1.142.139
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	2.599.926	4.049.402
	<b>Profit for the year</b>		
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	<b>Recommended appropriation of profit</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.687.237	0
	Proposed dividend recognised under equity		
	Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	725.000	0
	Extraordinary dividend distributed in the year		
	Overført resultat	187.689	4.049.402
	Retained earnings		
		<u>2.599.926</u>	<u>4.049.402</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023

Financial statements 1 October 2022 - 31 December 2023

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2022/23	2021/22
	<b>AKTIVER</b>		
	ASSETS		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Fixed assets		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Property, plant and equipment		
	Investeringsejendomme	253.000.000	32.000.000
	Investment property		
		<u>253.000.000</u>	<u>32.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>		
	Total fixed assets	<u>253.000.000</u>	<u>32.000.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Non-fixed assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	259.732	0
	Trade receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	33.056	44.013
	Prepayments		
		<u>292.788</u>	<u>44.013</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Cash	<u>4.765.387</u>	<u>1.421.932</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		
	Total non-fixed assets	<u>5.058.175</u>	<u>1.465.945</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>		
	TOTAL ASSETS	<u>258.058.175</u>	<u>33.465.945</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023

Financial statements 1 October 2022 - 31 December 2023

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2022/23	2021/22
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
	Aktiekapital	500.003	500.000
	Share capital		
	Overført resultat	58.268.465	10.275.941
	Retained earnings		
	Foreslået udbytte	1.687.237	0
	Dividend proposed		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>60.455.705</b>	<b>10.775.941</b>
	<b>Total equity</b>		
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Provisions		
	Udskudt skat	14.783.334	409.750
	Deferred tax		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>14.783.334</b>	<b>409.750</b>
	<b>Total provisions</b>		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<b>Non-current liabilities other than provisions</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	141.511.513	17.633.381
	Mortgage debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	31.536.806	0
	Payables to group entities		
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	732.389
	Joint taxation contribution payable		
	Anden gæld	837.293	2.961.951
	Other payables		
		<b>173.885.612</b>	<b>21.327.721</b>
	transport	173.885.612	21.327.721
	to be carried forward		

**Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements 1 October 2022 - 31 December 2023

**Balance (fortsat)**

Balance sheet (continued)

Note	DKK	2022/23	2021/22
Note			
	transport brought forward	173.885.612	21.327.721
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Current liabilities other than provisions</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Short-term part of long-term liabilities other than provisions	0	215.357
	Modtagne forudbetalinger fra kunder Prepayments received from customers	1.931.186	241.762
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	152.290	1.031
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	107.488	0
	Skyldig samskatningsbidrag Joint taxation contribution payable	1.527.040	0
	Deposita Deposits	3.621.597	402.563
	Anden gæld Other payables	1.593.923	91.820
		<u>8.933.524</u>	<u>952.533</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total liabilities other than provisions</b>	<u>182.819.136</u>	<u>22.280.254</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b> <b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>	<u>258.058.175</u>	<u>33.465.945</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 2 Begivenheder efter balancedagen  
Events after the balance sheet date
- 3 Personaleomkostninger  
Staff costs
- 8 Afledte finansielle instrumenter  
Derivative financial instruments
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
Security and collateral

## Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023

Financial statements 1 October 2022 - 31 December 2023

### Egenkapitaloppgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Aktiekapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	Foreslået udbytte Dividend proposed	I alt Total
Egenkapital 1. oktober 2021 Equity at 1 October 2021	500.000	6.226.539	0	6.726.539
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	4.049.402	0	4.049.402
<b>Egenkapital 1. oktober 2022</b> Equity at 1 October 2022	500.000	10.275.941	0	10.775.941
Tilgang af aktiekapital ved fusion Additions on merger	3	47.804.835	0	47.804.838
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	912.689	1.687.237	2.599.926
Udloddet ekstraordinært udbytte Proposed extraordinary dividend	0	-725.000	0	-725.000
<b>Egenkapital</b> <b>31. december 2023</b> Equity at 31 December 2023	<u>500.003</u>	<u>58.268.465</u>	<u>1.687.237</u>	<u>60.455.705</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023

Financial statements 1 October 2022 - 31 December 2023

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

##### Accounting policies

Årsrapporten for Søsvinget ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Selskabet er i året fusioneret med Ved Svinget ApS, Lysningen Trekroner ApS og Trylleby ApS med Søsvinget ApS som det fortsættende selskab. Fusionen er sket efter book-value metoden uden tilpasning af sammenligningstal.

Selskabet har endvidere omlagt regnskabsår fra 1. oktober til 30. september til at følge kalenderåret. Indeværende regnskab, som er omlægningsåret omfatter derfor perioden 1. oktober 2022 til 31. december 2023.

Sidste års tal er derfor ikke sammenlignelige.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

##### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

##### Koncerninterne

##### virksomhedssammenlægninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under moder-virksomhedens bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på det regnskabsmæssige erhvervestidspunkt uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det afslåede vederlag og den overtagne virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

The annual report of Søsvinget ApS for 2022/23 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

During the year, the company merged with Ved Svinget ApS, Lysningen Trekroner ApS and Trylleby ApS with Søsvinget ApS as the continuing company. The merger has taken place according to the book-value method without adjustment of comparative figures.

The company has also changed the financial year from 1 October to 30 September to follow the calendar year. The current accounts, which are the restructuring year, therefore cover the period 1 October 2022 to 31 December 2023.

Last year's figures are therefore not comparable.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

##### Reporting currency

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

##### Intra-group business combinations

The book value method is applied to business combinations such as acquisition and disposal of investments, mergers, demergers, contributions of assets and share conversions, etc. in which entities controlled by the parent company are involved, provided that the combination is considered completed at the time of acquisition without any restatement of comparative figures. Differences between the agreed consideration and the carrying amount of the acquiree are recognised directly in equity.

**Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements 1 October 2022 - 31 December 2023

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

**Valutaomregning**

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

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

**Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

**Resultatopgørelsen****Nettoomsætning**

Omsætning består af lejeindtægter.

Nettoomsætning måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

**Bruttofortjeneste**

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, omkostninger vedr. investeringsejendomme og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

**Foreign currency translation**

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

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

**Derivative financial instruments**

On initial recognition, derivative financial instruments are recognised at cost in the balance sheet and are subsequently measured at fair value. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are presented as separate items in the balance sheet.

**Income statement****Revenue**

Revenue comprises of rental income.

Revenue is measured at the remuneration received and is recognized exclusive of VAT and with a deduction of discounts in connection with the sale.

**Gross profit**

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



**Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements 1 October 2022 - 31 December 2023

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

**Omkostninger vedr. investeringsejendomme**

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investerings-ejendomme.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

**Skat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

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

**Expenses, investment property**

Property expenses include expenses relating to renting out the Company's investment property, including expenses relating to running and maintaining such property.

**Other external expenses**

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to administration etc.

**Financial income and expenses**

Financial income and expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income and expenses etc.

**Tax**

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

The entity is jointly taxed with other group entities. The total Danish income tax charge is allocated between profit/loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.

**Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements 1 October 2022 - 31 December 2023

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes ikke i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balance-dagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar. Vurderingen er udført i overensstemmelse med RICS globale vurderings standarder. Der er anvendt en DCF model som grundlag for vurderingen.

**Balance sheet****Investment property**

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

Interest expenses on loans contracted directly for financing the construction of investment properties are not recognised in cost over the construction period.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

In Management's opinion the classification of the properties as investment properties did not cause any difficulties.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

The valuation is based on the statement from an external assessor. The valuation has been performed in accordance with the RICS Valuation Global Standards. The valuation model used as base for the valuation consist of the DCF model.

**Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements 1 October 2022 - 31 December 2023

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

De anvendte skøn er baseret på oplysninger og forudsætninger, som anses for rimelige af ledelsen, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Faktiske begivenheder eller omstændigheder vil formentlig afvige fra forudsætningerne i beregningerne, da forventede begivenheder ofte ikke sker som forventet. En sådan forskel kan være væsentlig. De anvendte forudsætninger er oplyst i noterne.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material. The assumptions applied are disclosed in the notes.

**Tilgodehavender**

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

**Receivables**

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for impairment write-down of financial receivables.

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Receivables in respect of which there is no objective evidence of individual impairment are tested for objective evidence of impairment on a portfolio basis. The portfolios are primarily based on the debtors' domicile and credit ratings in line with the Company's risk management policy. The objective evidence applied to portfolios is determined based on historical loss experience.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of the receivables and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Prepayments**

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

**Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

**Cash**

Cash and cash equivalents include cash.

**Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements 1 October 2022 - 31 December 2023

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

**Egenkapital****Foreslået udbytte**

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

Ekstraordinært udbytte udloddet i året indregnes direkte under overført resultat

**Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

**Equity****Proposed dividends**

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

Extraordinary dividend distributed in the year is recognised directly under retained earnings.

**Income taxes and deferred tax**

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

**Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements 1 October 2022 - 31 December 2023

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**  
Accounting policies (continued)**Gældsforpligtelser**

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Deposita måles til kostpris.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Liabilities**

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for liabilities.

Deposits are valued at cost.

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan.

Other liabilities are measured at net realisable value.

**Prepayments received from customers**

Prepayments received from customers include amounts received from customers prior to the time of delivery.

**Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements 1 October 2022 - 31 December 2023

**Noter**

Notes to the financial statements

**2 Begivenheder efter balancedagen**

Events after the balance sheet date

Bestyrelsen overvåger fortsat virkningen af de igangværende konflikter i verden, som omfatter Ruslands fortsatte invasion af Ukraine, udbruddet af krigen i oktober 2023 mellem Gaza og Israel og yderligere fortsatte spændinger i Mellemøsten og Nordafrika. Mens det humanitære aspekt af disse konflikter er langt det vigtigste, resulterer igangværende sanktioner og energiprisstigninger i stigende inflation og mærkbare økonomiske konsekvenser globalt, hvor centralbankerne gør fremskridt med pengepolitiske stramninger. Fast ejendom er udsat for aftagende økonomier og stigende finansieringsomkostninger. Inflation og øgede låneomkostninger påvirker også forbrugerne, hvilket igen kan begrænse diskretionære udgifter. Dette øger sektorrisici for detailhandel og hotel- og restaurationsbranchen og kan dæmpe udlejningsvæksten på nogle markeder.

Banker og forsikringselskaber har lidt tab på markedsværdien af deres obligationsporteføljer, da renterne er steget, men der synes kun at være ringe risiko for direkte afsmitning fra SVB's og Signature Banks sammenbrud, fordi lovgivningsmæssige ændringer efter GFC har efterladt dem meget bedre kapitaliserede og mere modstandsdygtige. Enhver kraftig rentestigning kan have negative uventede konsekvenser i det finansielle system, og de finansielle tilsynsmyndigheder kan være nødt til at handle for at opretholde stabiliteten under den pengepolitiske stramning, men det sandsynlige resultat er, at pengepolitiske stramninger i USA, EU og Storbritannien læmpes lidt for at give banksektoren mere plads til at klare eventuelle konsekvenser.

Den nuværende volatilitet på de finansielle markeder forventes at vare ved i nogen tid, og ejendomsfonde vil ikke være immune over for dette, men koncernens investeringssejendomme ligger ikke geografisk tæt på konfliktområdet, og lejerbasen består i vid udstrækning af stærke udlejningsrater, der har haft en begrænset negativ indvirkning på grund af konflikten.

Derudover er der ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

The Board of Managers continues to monitor the impact of the on-going conflicts in the world which includes Russia's continued invasion of Ukraine, the outbreak of the war in October 2023 between Gaza and Israel and further continued tensions in the Middle East and Northern Africa. While the humanitarian aspect of these conflicts is by far the most important one, ongoing sanctions and energy price increases are resulting in rising inflation and noticeable economic consequences globally with central banks progressing with monetary tightening. Real estate is exposed to slowing economies and rising financing costs. Inflation and increased borrowing costs are also impacting consumers which in turn could restrict discretionary spending. This increases sector risks for retail and hospitality and could dampen rental growth in some markets.

Banks and insurance companies have suffered losses to the market values of their bond portfolios as interest rates have risen but there seems little risk of direct contagion from the collapse of SVB and Signature Bank because regulatory changes post-GFC have left them much better capitalised and more resilient. Any sharp rise in interest rates can have negative unanticipated consequences in the financial system and financial regulators may need to act to maintain stability during the policy tightening but the likely outcome is that monetary tightening in the US, EU and UK eases a little to give the banking sector more room to cope with any consequences.

Current financial market volatility is expected to persist for some time and real estate funds will not be immune from this, however, the Group's real estate property is not geographically close to the conflict area and the tenant base consists largely of strong covenant ratings that have had a limited adverse impact due to the conflict.

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

## Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023

Financial statements 1 October 2022 - 31 December 2023

### Noter

Notes to the financial statements

### 3 Personalemkostninger

Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

DKK	2022/23 15 mdr. (months)	2021/22 12 mdr. (months)
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
<b>Financial expenses</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.360.082	0
Interest expenses, group entities		
Andre finansielle omkostninger	10.757.944	367.532
Other financial expenses		
	<u>12.118.026</u>	<u>367.532</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
<b>Tax for the year</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.739.782	732.389
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	-1.234.060	409.750
Deferred tax adjustments in the year		
	<u>505.722</u>	<u>1.142.139</u>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Property, plant and equipment</b>		
		<b>Investerings- ejendomme Investment property</b>
<b>DKK</b>		
Kostpris 1. oktober 2022		25.947.727
Cost at 1 October 2022		
Tilgang ved fusion		155.556.166
Additions on merger		
Kostpris 31. december 2023		181.503.893
Cost at 31 December 2023		
Opskrivninger 1. oktober 2022		6.052.273
Revaluations at 1 October 2022		
Værdireguleringer ved fusion		70.943.834
Value adjustments on merger		
Årets værdireguleringer		-5.500.000
Value adjustments for the year		
Opskrivninger 31. december 2023		71.496.107
Revaluations at 31 December 2023		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<u>253.000.000</u>
<b>Carrying amount at 31 December 2023</b>		

**Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements 1 October 2022 - 31 December 2023

**Noter**

Notes to the financial statements

**6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

Property, plant and equipment (continued)

**Dagsværdivurdering**

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres for hver enkelt ejendom på grundlag af budgettet for det kommende år korrigeret for udsving af engangskarakter. Dette korrigerede budget afspejler »normaliserede« driftsresultater og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at estimere dagsværdien baseret på en afkastbaseret model.

**Væsentlige forudsætninger for dagsværdi**

Dagsværdien af investeringsejendomme afspejler, blandt andet, lejeindtægter fra nuværende lejemål og andre forudsætninger, som markedsdeltagere ville gøre ved prisfastsættelsen af ejendommen under aktuelle markedsvilkår. De vigtigste forudsætninger, der ligger til grund for ledelsens skøn for dagsværdien, er dem, der er relateret til:

- modtagelse af kontraktmæssig leje, baseret på vilkårene i en eventuel eksisterende lejekontrakt;
- tomme perioder, baseret på de nuværende og forventede fremtidige markedsforskel efter udløbet af en eventuel aktuel lejekontrakt;
- vedligeholdelseskrav, inklusive nødvendige udgående pengestrømme, der kan forventes at opretholde ejendommens funktionalitet i dens forventede levetid;
- passende diskonteringsrenter, der afspejler de aktuelle markedsvurderinger af usikkerheden med hensyn til pengestrømmenes størrelse og timing;
- kapitaliseringssatser, baseret på ejendommens faktiske placering, størrelse og kvalitet og under hensyntagen til markedsdato på vurderingstidspunktet;
- slutværdi, under hensyntagen til forudsætninger vedrørende vedligeholdelsesomkostninger, leje af ledige lokaler og markedsleje.

**Fair value estimation**

The fair value of investment property is estimated for every single property on the basis of the budget for the coming year, adjusted for fluctuations of a one-off nature. This, adjusted budget reflects 'normalised' results of operations and is used in combination with a relevant yield requirement to estimate the fair value based on a yield-based model.

**Significant fair value assumptions**

The fair value of investment property reflects, among other things, rental income from current leases and other assumptions market participants would make when pricing the property under current market conditions. The principal assumptions underlying management's estimation of fair value are those related to the:

- receipt of contractual rentals, based on the terms of any existing lease;
- void periods, based on the current and expected future market conditions after expiry of any current lease;
- maintenance requirements and; including necessary cash outflows that could be expected to maintain functionality of the property for its expected useful life;
- appropriate discount rates, reflecting current market assessments of the uncertainty in the amount and timing of cash flows;
- capitalization rates; based on actual location, size and quality of the properties and taking into account market data at the valuation date;
- terminal value, taking into account assumptions regarding maintenance costs, vacancy rents and market rents.



**Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements 1 October 2022 - 31 December 2023

**Noter**

Notes to the financial statements

**6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

Property, plant and equipment (continued)

De vigtigste forudsætninger for den estimerede dagsværdi er angivet nedenfor:

- Belægningsgrad år 1 94,8% og 98,6% i år 2 som en stabiliseret position;
- Equivalent Yield: mellem 4,50% og 4,90% for de fire forskellige ejendomme;
- Indeksering anvendt: 0,51%
- Lokation: Københavnsområdet

Årets dagsværdiændringer afspejles i resultatopgørelsen som værdireguleringer af investeringsejendomme.

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

Key assumptions for the estimated fair value are set out below:

- Occupancy rate Year 1 –94.8% and 98.6% in year 2 as a stabilised position
- Equivalent Yield: between 4.50% and 4.90% for the four different properties;
- Indexation applied: 0,51%
- Location: greater Copenhagen Area

The fair value adjustments of the year are reflected in the profit and loss account as value adjustments on tangible assets.

Note 10 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

**7 Langfristede gældsforpligtelser**

Non-current liabilities other than provisions

	<b>Gæld i alt</b> 31/12 2023 Total debt at 31/12 2023	<b>Kortfristet andel</b> Short-term portion	<b>Langfristet andel</b> Long-term portion	<b>Restgæld efter 5 år</b> Outstanding debt after 5 years
<b>DKK</b>				
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	141.511.513	0	141.511.513	141.511.513
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	31.536.806	0	31.536.806	31.536.806
Anden gæld Other payables	837.293	0	837.293	837.293
	<u>173.885.612</u>	<u>0</u>	<u>173.885.612</u>	<u>173.885.612</u>

**Årsregnskab 1. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements 1 October 2022 - 31 December 2023

**Noter**

Notes to the financial statements

**8 Afledte finansielle instrumenter**

Derivative financial instruments

**Renterisici**

Den 3. januar 2023 indgik selskabet aftale om fire renteswaps med Nykredit Bank A/S. Renteswappene er indgået med henblik på cash flow-hedging af fremtidige betalinger. Vurderingen af den retfærdige værdi af renteswapet er bestemt under hensyntagen til det samlede nominelle beløb, som svarer til 100% af faciliteten mellem Selskabet og Nykredit Bank A/S, beløbende sig til 142.452.000 DKK. En tre-måneders CIBOR fremtidskurve og den danske krone OIS-kurve er blevet brugt til at vurdere den retfærdige værdi af swappene.

**Interest rate risks**

On 3 January 2023 the Company entered into four Interest Rate Swaps with Nykredit Bank A/S. The interest rate swaps are entered into for cash flow hedging of future payments. The Fair Value assessment of the Interest rate swap is determined considering the total notional hedged, which corresponds to 100% of the facility between the Company and Nykredit Bank A/S amounting to DKK 142,452,000. A three-month CIBOR forward curve and the Danish-Krone OIS curve have been used assess the Fair Value of the swaps.

**Dagsværdier**

Fair values

DKK

Renteswaps  
Interest swapsDagsværdi  
Fair value

837.293

**9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Contractual obligations and contingencies, etc.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden NR GCREIT Denmark A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2023.

The Company is jointly taxed with its parent, NR GCREIT Denmark A/S, which acts as management company, and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes for the income year 2023.

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Security and collateral

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 450.000 kr. til sikkerhed for selskabets Realkreditgæld. Ejerpantebrevene giver pant i selskabets investeringsejendomme.

As security for the company's debt to banks, the company has provided security or other collateral in its assets for a total amount of DKK 450.000.

Selskabet har deponeret realkreditpantebreve på i alt 145.290.000 kr. til sikkerhed for selskabets realkreditgæld.

As security for the company's mortgage debt, the company has provided security or other collateral for a total of 145.290.000 DKK.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst hæftelse i investeringsejendomme.

As security for debts to the owners' association, there has been registered liability in investment properties.

# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Morten Jørgensen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATSATORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

### Statsautoriseret revisor

On behalf of: PwC

Serial number: 19c85ba2-0dbb-4cc3-a561-4a729acc2517

IP: 83.136.xxx.xxx

2024-07-02 08:53:34 UTC



## Mads Blichfeldt Fjord

### Statsautoriseret revisor

On behalf of: Pricewaterhousecoopers Statsautoriseret...

Serial number: f9bc6ddf-21b4-4970-aebe-42dcd0c5bcd2

IP: 83.136.xxx.xxx

2024-07-04 05:07:58 UTC



## Leif Boje Espesen

### Dirigent

On behalf of: NR GREIT Denmark ApS

Serial number: 2c4a10f8-088c-4b09-a572-8186d679367a

IP: 78.153.xxx.xxx

2024-07-04 06:35:06 UTC



This document is digitally signed using **Penneo.com**. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

#### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>