

Nordsjællandshusene 2 ApS

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

CVR-nr./CVR no. 38 97 02 32

Årsrapport 2023

Annual report 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2024

Approved at the Company's annual general meeting on 1 July 2024

Dirigent:

Chair of the meeting:

.....
Leif Boje Espensen

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

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

Indhold

Contents

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

Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nordsjællandshusene 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 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. januar - 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 1. juli 2024

Copenhagen, 1 July 2024

Direktion:/ Executive Board:

DocuSigned by:

7011F0EA949644E
Alex Dam Hansen
direktør

DocuSigned by:

4CDF6C3E23E4493
Oscar Thøger Maltesen
direktør

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of Nordsjællandshusene 2 ApS for the financial year 1 January - 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 January - 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 kapitalejeren i Nordsjællandshusene 2 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Nordsjællandshusene 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 Nordsjællandshusene 2 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 and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2023 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Nordsjællandshusene 2 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the 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 the 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 1. juli 2024

Hellerup, 1 July 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	Nordsjællandshusene 2 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 97 02 32
Stiftet/Established	28. september 2017/28 September 2017
Hjemstedskommune/Registered office	København
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Direktion/Executive Board	Alex Dam Hansen, Direktør Oscar Thøger Maltesen, Direktør
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 2023 udviser et underskud på 38.276.569 kr. mod et overskud på 37.248.746 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 14.795.139 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til note 3 for en omtale af efterfølgende begivenheder.

Business review

The company's activities comprise of acquiring, owning and renting real estate and other associated activities.

Financial review

The income statement for 2023 shows a loss of DKK 38,276,569 against a profit of DKK 37,248,746 last year, and the balance sheet at 31 December 2023 shows equity of DKK 14,795,139.

Events after the balance sheet date

Reference is made to note 3 for a detailed description of events after the balance sheet date.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2023	2022
	Bruttotab	-1.954.475	-2.259.859
	Gross profit/loss		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-40.091.584	51.297.499
	Fair value adjustment of investment property		
	Resultat før finansielle poster	-42.046.059	49.037.640
	Profit/loss before net financials		
	Finansielle indtægter	1.320	0
	Financial income		
5	Finansielle omkostninger	-6.924.199	-1.282.837
	Financial expenses		
	Resultat før skat	-48.968.938	47.754.803
	Profit/loss before tax		
6	Skat af årets resultat	10.692.369	-10.506.057
	Tax for the year		
	Årets resultat	-38.276.569	37.248.746
	Profit/loss for the year		
	 Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit/loss		
	Overført resultat	-38.276.569	37.248.746
	Retained earnings/ accumulated loss		
		-38.276.569	37.248.746

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2023	2022
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
	Investeringsejendomme	147.000.000	133.783.030
	Investment property	147.000.000	133.783.030
	Anlægsaktiver i alt	147.000.000	133.783.030
	Total fixed assets		
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	3.700.000
	Receivables from group enterprises		
	Andre tilgodehavender	0	7.124.251
	Other receivables	0	10.824.251
	Likvide beholdninger	340.609	10.039.709
	Cash		
	Omsætningsaktiver i alt	340.609	20.863.960
	Total non-fixed assets		
	AKTIVER I ALT	147.340.609	154.646.990
	TOTAL ASSETS		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2023	2022
Note		<u>2023</u>	<u>2022</u>
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
	Aktiekapital	50.000	50.000
	Share capital		
	Overført resultat	14.745.139	53.021.708
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	<u>14.795.139</u>	<u>53.071.708</u>
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
	Udskudt skat	1.347.941	12.536.392
	Deferred tax		
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.347.941</u>	<u>12.536.392</u>
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	89.023.619	32.441.181
	Payables to group entities		
		<u>89.023.619</u>	<u>32.441.181</u>
	transport	89.023.619	32.441.181
	to be carried forward		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note	DKK	2023	2022
	transport brought forward	89.023.619	32.441.181
	Kortfristede gældsforpligtelser Current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	16.508.601	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	18.469.726	38.650.142
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	3.038.772	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag Joint taxation contribution payable	3.674.971	3.178.889
	Anden gæld Other payables	481.840	14.768.678
		<u>42.173.910</u>	<u>56.597.709</u>
	Gældsforpligtelser i alt Total liabilities other than provisions	<u>131.197.529</u>	<u>89.038.890</u>
	PASSIVER I ALT TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	<u>147.340.609</u>	<u>154.646.990</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 2 Kapitalforhold
Capital ratio
- 3 Begivenheder efter balancedagen
Events after the balance sheet date
- 4 Personalemkostninger
Staff costs
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Security and collateral
- 11 Nærtstående parter
Related parties

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitaloppgørelse

Statement of changes in equity

DKK	<u>Aktiekapital</u> Share capital	<u>Overført resultat</u> Retained earnings	<u>I alt</u> Total
Egenkapital 1. januar 2022 Equity at 1 January 2022	50.000	15.772.962	15.822.962
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	<u>0</u>	<u>37.248.746</u>	<u>37.248.746</u>
Egenkapital 1. januar 2023 Equity at 1 January 2023	50.000	53.021.708	53.071.708
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	<u>0</u>	<u>-38.276.569</u>	<u>-38.276.569</u>
Egenkapital 31. december 2023 Equity at 31 December 2023	<u>50.000</u>	<u>14.745.139</u>	<u>14.795.139</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Nordsjællandshusene 2 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Valutaomregning

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

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

The annual report of Nordsjællandshusene 2 ApS for 2023 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.

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).

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.

Income statement

Gross profit/ loss

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

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 omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger 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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Expenses, 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 expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest 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. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

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.

Ledelsen har engageret en ekstern valuar med henblik på at opnå investeringsejendommens aktuelle markedsværdi i overensstemmelse med RICS Valuation og andre relevante vejledninger udgivet af Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

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.

Management has engaged with an external valuer for the purpose of obtaining the investment property's current market value in accordance with the RICS Valuation and other relevant guidance notes published by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Sammenlignelige transaktioner:

Ledelsens udtalelse om fastsættelsen af investeringsejendommens markedsværdi er blevet muliggjort ved anvendelse af DCF-modellen (Discounted Cash Flow), hvilket betyder pengestrømmen, som ledelsen forventer, at investeringsejendommen vil generere på 10-årig basis.

Comparable market transactions:

Management's opinion on the determination the market value of the investment property has been enable through the application of Discounted Cash Flow (DCF) model, meaning on the cash flow that management is expecting that the investment property will generate on a 10-year basis.

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 diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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.

Cash

Cash and cash equivalents include cash .

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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. 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.

Gældsforpligtelser

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

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 nettorealiseringsværdien.

Income taxes and deferred taxes

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

Liabilities

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for liabilities.

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

Other liabilities are measured at net realisable value.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

2 Kapitalforhold**Capital ratio**

For at kunne servicere sine gældsforpligtelser, har selskabet indgået engagement med Nykredit med henblik på delvis finansiering af køb og udvikling af investeringsejendommen med en indledende løbetid i udviklingsfasen frem til december 2024. Selskabet har pr. december 2023 optaget lån for 16.509 t.kr. (efter fradrag af gældsomkostninger). Ovennævnte lån er derfor klassificeret som "kortfristet forpligtelse", der medfører en negativ pengestrøm fra driften. Ledelsen fremhæver, at den nuværende finansiering automatisk forlænges fra december 2024 til december 2034.

Herudover er gæld til entreprenøren på 18.470 t.kr. blevet afviklet gennem yderligere lån fra moderselskabet samt ekstern gældsoptagelse.

In order to be able to service its debt obligations, the company has entered into a debt facility with Nykredit with the purpose to partly finance the acquisition and development of the investment property with an initial maturity until December 2024 during the development phase. As of December 2023, the Company has drawn TDKK 16.509 (net of debt costs). Hence, the above mentioned loan has classified as "current liability" instigating a negative working cash flow. Management highlights that the current debt facility agreement predicts an automatic extension of the loan from December 2024 until December 2034.

Additionally, the trade payables amounting 18.470 t.kr. has been settled through a further financing from the parent company and debt facility.

3 Begivenheder efter balancedagen**Events after the balance sheet date**

Til finansiering af opførelsen af investeringsejendommen har selskabet yderligere trukket på aktionærlån og ekstern gældsoptagelse på henholdsvis 11.400 t.kr. og 17.330 t.kr.

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.

To finance the development of the investment property, the company has further drawn from shareholder loan and external debt facility amounting to TDKK 11.400 and TDKK 17.330, respectively.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

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 lempes 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 investerings-ejendomme ligger ikke geografisk tæt på konfliktområdet.

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

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 Fund's investment property is not geographically close to the conflict area.

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

4 Personaleomkostninger

Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

DKK	2023	2022
5 Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	4.402.438	915.344
Interest expenses, group entities		
Andre finansielle omkostninger	2.521.761	367.493
Other financial expenses		
	<u>6.924.199</u>	<u>1.282.837</u>
6 Skat af årets resultat		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	3.178.889
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	-10.692.369	7.327.168
Deferred tax adjustments in the year		
	<u>-10.692.369</u>	<u>10.506.057</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

7 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

DKK	Investerings- ejendomme Investment property
Kostpris 1. januar 2023 Cost at 1 January 2023	76.799.429
Tilgange Additions	<u>53.308.554</u>
Kostpris 31. december 2023 Cost at 31 December 2023	<u>130.107.983</u>
Opskrivninger 1. januar 2023 Revaluations at 1 January 2023	56.983.601
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	<u>-40.091.584</u>
Opskrivninger 31. december 2023 Revaluations at 31 December 2023	<u>16.892.017</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 Carrying amount at 31 December 2023	<u><u>147.000.000</u></u>

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.

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.

Væsentlige forudsætninger for dagsværdi

- Afkastkrav: 4,75%
- Inflation: 2,00%
- Tomgangsprocent: 0,00% ved normal drift / 3 måneder i forbindelse med færdiggørelse
- Beliggenhed: Espergærde

Significant fair value assumptions

- Yield requirement: 4.75%
- Inflation rate: 2.00%
- Vacancy: 0% at stabilization / 3 months vacancy pr unit at completion
- Location: Espergærde

8 Langfristede gældsforpligtelser

Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 89.023.619 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, DKK 89.023.619 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

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

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2022.

The Company is jointly taxed with other Danish entities and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes for the income year 2022 onwards.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Security and collateral

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 233.730 t.kr. til sikkerhed for selskabets samt søsterselskabet Nordsjællandshusene 3 ApS' bankgæld. 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 both the Company and the sister Company Nordsjællandshusene 3 ApS for a total amount of TDKK 233.730.

Selskabet har deponeret realkreditpantebreve på i alt 32.400 t.kr. til sikkerhed for selskabets samt søsterselskabet Nordsjællandshusene 3 ApS' Realkreditgæld.

As security for the Company's mortgage debt, the Company has provided security or other collateral in its assets for both the company and the sister company Nordsjællandshusene 3 ApS for a total amount of TDKK 32.400.

11 Nærtstående parter
Related parties**Oplysning om koncernregnskaber**
Information about consolidated financial statements**Modervirksomhed**
Parent

T-C Europe Sàrl

Hjemsted
DomicileRue Henri Schnadt 4, 2530
Luxembourg

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 STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Statsautoriseret revisor

On behalf of: PwC

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

IP: 83.136.xxx.xxx

2024-07-02 08:52:22 UTC



Mads Blichfeldt Fjord

Statsautoriseret revisor

On behalf of: PricewaterhouseCoopers

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

IP: 83.136.xxx.xxx

2024-07-02 10:32:45 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>

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."

Leif Boje Espesen

Dirigent

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

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-07-02 15:46:06 UTC



Penneo document key: VMAAH-UKEEM-802SL-EPHB8-X6X3P-W2PLM

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>