

## Årsrapport for 2023

### *Annual report for 2023*

---

Plushusene 1 ApS  
CVR-nr. 39 28 06 47  
*CVR no. 39 28 06 47*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 14. juni 2024  
*Adopted at the annual general meeting on 14 June 2024*

---

Kent Juhl Nielsen  
dirigent  
*chairman*

## Indholdsfortegnelse

### *Table of contents*

	<b>Side</b> <b>Page</b>
<b>Påtegninger</b> <b>Statements</b>	
Ledelsespåtegning <i>Statement by management on the annual report</i>	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	3
<b>Selskabsoplysninger</b> <b>Company details</b>	
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	8
<b>Årsregnskab</b> <b>Financial statements</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income statement 1 January - 31 December</i>	9
Balance 31. december <i>Balance sheet 31 December</i>	10
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	13
Noter <i>Notes</i>	14
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	21

### **Disclaimer**

*The English part of this parallel document in Danish and English is an unofficial translation of the original Danish text. In the event of disputes or misunderstandings arising from the interpretation of the translation, the Danish language version shall prevail.*

## Ledelsespåtegning

### *Statement by management on the annual report*

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Plushusene 1 ApS.

The executive board has today discussed and approved the annual report of Plushusene 1 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Management recommends that the annual report should be approved by the company in general meeting.

Horsens, den 14. juni 2024  
*Horsens, 14 June 2024*

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

Claus Porsgaard

Rune Højby Kock

Per Christian Hansen

Olli Juhani Fischer

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

### **Til kapitalejerne i Plushusene 1 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Plushusene 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### **Grundlag for konklusion**

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

### **To the Shareholders of Plushusene 1 ApS**

#### **Opinion**

We have audited the financial statements of Plushusene 1 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2023 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2023 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

#### **Basis for Opinion**

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We are independent of the company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

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

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

### **Management's 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 the 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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

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.

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

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning  
*Independent auditor's report*

Trekantområdet, den 14. juni 2024  
*Trekantområdet, 14 June 2024*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31  
*CVR no. 33 77 12 31*

Lars Almskou Ohmeyer  
statsautoriseret revisor  
*State Authorized Public Accountant*  
MNE-nr. mne24817  
*MNE no. mne24817*

Morten Jacobsen  
statsautoriseret revisor  
*State Authorized Public Accountant*  
MNE-nr. mne44140  
*MNE no. mne44140*



## Selskabsoplysninger

*Company details*

### **Selskabet**

*The company*

Plushusene 1 ApS  
Rosenkrantzvej 2  
8700 Horsens

Telefon: 75 60 20 10  
*Telephone:*

Hjemmeside: [www.plushusene.dk](http://www.plushusene.dk)  
*Website:*

CVR-nr.: 39 28 06 47  
*CVR no.:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
*Reporting period:* 1 January - 31 December 2023

Hjemsted: Horsens  
*Domicile:* Horsens

### **Direktion**

*Executive board*

Claus Porsgaard  
Rune Højby Kock  
Per Christian Hansen  
Olli Juhani Fischer

### **Revision**

*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december  
*Income statement 1 January - 31 December*

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit</i>		<b>14.024.478</b>	<b>14.284.022</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>	2	-416.164	-416.164
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustments of investment properties</i>		-27.896.785	-9.044.640
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before net financials</i>		<b>-14.288.471</b>	<b>4.823.218</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		6.158.088	0
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>	3	-12.961.755	-4.596.319
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>-21.092.138</b>	<b>226.899</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	4.574.798	-49.917
<b>Årets resultat</b> <i>Profit/loss for the year</i>		<b>-16.517.340</b>	<b>176.982</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Recommended appropriation of profit/loss</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-16.517.340	176.982
		<b>-16.517.340</b>	<b>176.982</b>

Balance 31. december  
Balance sheet 31 December

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
<b>Assets</b>			
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	5	371.915.642	399.943.742
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>	6	36.887	453.051
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Tangible assets</i>		<u>371.952.529</u>	<u>400.396.793</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Total non-current assets</i>		<u>371.952.529</u>	<u>400.396.793</u>
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		3.797.938	9.412.884
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<u>3.797.938</u>	<u>9.412.884</u>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<u>16.275.974</u>	<u>10.109.102</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Current assets total</i>		<u>20.073.912</u>	<u>19.521.986</u>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Assets total</i>		<u><u>392.026.441</u></u>	<u><u>419.918.779</u></u>

Balance 31. december  
Balance sheet 31 December

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>			
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>		51.000	51.000
Reserve for dagsværdi af sikring <i>Reserve for current value of hedging</i>		2.871.540	5.151.475
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		96.814.387	115.355.521
<b>Egenkapital</b> <i>Equity total</i>		<b><u>99.736.927</u></b>	<b><u>120.557.996</u></b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		19.553.848	25.578.618
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <i>Provisions total</i>		<b><u>19.553.848</u></b>	<b><u>25.578.618</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		248.995.072	249.216.496
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to subsidiaries</i>		14.353.759	13.472.683
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Total non-current liabilities</i>	8	<b><u>263.348.831</u></b>	<b><u>262.689.179</u></b>

Balance 31. december (Fortsat)  
*Balance sheet 31 December (Continued)*

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
<i>Equity and liabilities</i>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Short-term part of long-term debet</i>	8	1.315.134	1.318.163
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		1.150.552	1.431.275
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		235.581	1.855.944
Anden gæld <i>Other payables</i>		6.685.568	6.487.604
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Total current liabilities</i>		<u>9.386.835</u>	<u>11.092.986</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Debt total</i>		<u>272.735.666</u>	<u>273.782.165</u>
<b>Passiver i alt</b> <i>Liabilities and equity total</i>		<u>392.026.441</u>	<u>419.918.779</u>
Hovedaktivitet <i>Main activity</i>	1		
Finansielle instrumenter <i>Financial instruments</i>	7		
Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i>	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Mortgages and collateral</i>	10		

## Egenkapitalopgørelse

*Statement of change in equity*

	Virksomheds- kapital <i>Share capital</i>	Reserve for dagsværdi af sikring <i>Reserve for current value of hedging</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2023 <i>Equity at 1 January 2023</i>	51.000	7.175.269	113.331.727	120.557.996
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi <i>Fair value adjustment of hedging instruments</i>	0	-5.517.601	0	-5.517.601
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	-16.517.340	-16.517.340
Skat af egenkapitalbevægelser <i>Changes in equity of tax</i>	0	1.213.872	0	1.213.872
<b>Egenkapital 31. december 2023</b> <i>Equity at 31 December 2023</i>	<b>51.000</b>	<b>2.871.540</b>	<b>96.814.387</b>	<b>99.736.927</b>

## Noter Notes

### 1 Hovedaktivitet Main activity

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb og salg af fast ejendom, administration, forvaltning og udvikling af fast ejendom.

*The Company's key activity is to conduct business with the purchase and sale of real estate and administration and management of real estate, the development of real estate.*

	2023 DKK	2022 DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b> <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver <i>Depreciation tangible assets</i>	416.164	416.164
	<b>416.164</b>	<b>416.164</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b> <i>Financial costs</i>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder <i>Financial expenses, group entities</i>	1.131.076	1.046.247
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	11.830.679	3.550.072
	<b>12.961.755</b>	<b>4.596.319</b>

Noter  
Notes

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	236.118	3.615.944
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	-6.024.770	-1.542.233
<i>Deferred tax for the year</i>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-18	0
<i>Adjustment of tax concerning previous years</i>		
	<b>-5.788.670</b>	<b>2.073.711</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
der fordeler sig således:		
<i>which breaks down as follows</i>		
Skat af årets resultat:	-4.574.798	49.917
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Skat af egenkapitalbevægelser	-1.213.872	2.023.794
<i>Tax on changes in equity</i>		
	<b>-5.788.670</b>	<b>2.073.711</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



Noter  
Notes

**5 Aktiver der måles til dagsværdi**  
*Assets measured at fair value*

	Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>
Kostpris 1. januar 2023 <i>Cost at 1 January 2023</i>	295.166.737
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	-131.315
Kostpris 31. december 2023 <i>Cost at 31 December 2023</i>	295.035.422
Værdireguleringer 1. januar 2023 <i>Revaluations at 1 January 2023</i>	104.777.005
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	-27.896.785
Værdireguleringer 31. december 2023 <i>Revaluations at 31 December 2023</i>	76.880.220
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> <i>Carrying amount at 31 December 2023</i>	<b>371.915.642</b>
Regnskabsmæssig værdi af indregnede låneomkostninger <i>Capitalized borrowing costs</i>	10.276.268

## Noter

### Notes

#### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat) *Assets measured at fair value (Continued)*

##### **Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

##### *Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af almindeligt anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF beregninger) baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav m.v.

Ved dagsværdimålingen pr. 31. december 2023 er der anvendt budgetteret driftsomkostninger på 290 kr. pr. kvm. og 0 % tomgang.

*Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods (DCF calculations) based on management's expectations for future cash flows, return requirements, etc.*

*In the fair value measurement at 31 December 2023, there is budgeted operating costs of DKK 290 per sq.m. and idle of 0%.*

**Budgetperiode: 10 år (2022: 10 år)**

*Budget period: 10 years (2022: 10 years)*

**Exit Yield: 4,625% (2022: 4,25%)**

*Exit Yield: 4.625% (2022: 4.25%)*

**Initial yield: 4,32% (2022: 4,05%)**

*Initial yield: 4.32% (2022: 4.05%)*

**Diskonteringsrente: 6,625% (2022: 6,25%)**

*Discount rate: 6.625% (2022: 6.25%)*

**Vækst i terminalperioden: 2% (2022: 2%)**

*Growth in terminal period: 2% (2022: 2%)*

## Noter

### Notes

#### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat) Assets measured at fair value (Continued)

##### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene Sensitivity in determination of fair value of investment properties

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt ovenstående forudsætninger.  
The market value at December 31, 2023 is based on above mentioned assumptions.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.  
Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats Changes in average discount rate	-0,500% .05 %	Basis Base	0,500 % .05 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent Rate of return	6,125	6,625	7,125
Dagsværdi Fair value	400.487.127	371.915.642	348.919.081
Ændring i dagsværdi Change in fair value	28.571.485	0	-22.996.561

## Noter Notes

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>
Kostpris 1. januar 2023 <i>Cost at 1 January 2023</i>	1.248.496
Kostpris 31. december 2023 <i>Cost at 31 December 2023</i>	1.248.496
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023 <i>Impairment losses and depreciation at 1 January 2023</i>	795.444
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	416.165
Af- og nedskrivninger 31. december 2023 <i>Impairment losses and depreciation at 31 December 2023</i>	1.211.609
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> <i>Carrying amount at 31 December 2023</i>	<b>36.887</b>

### 7 Finansielle instrumenter *Financial instruments*

Selskabet benytter finansielle instrumenter. Pr. 31. december 2023 var der igangværende rentecap på 249.000 t.kr. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2023 et positiv beløb på 3.681 t.kr., som er indregnet i balancen. Årets ændring udgør 5.517 t.kr., som er indregnet i egenkapitalen. Til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån er 100 % af selskabets gæld sikret med en fast rente frem til 2024.

*The company uses financial instruments. At 31 December 2023, there was an interest cap of DKK 249,000 thousand. The market value at 31 December 2023 is a positive amount of DKK 3,681 thousand, which is recognized in the balance sheet. The 2023 change amounts to DKK 5,517 thousand, which is recognized through equity. To hedge loans with variable interest, 100% of the company's debt is secured with a fixed interest rate until 2024.*

## Noter Notes

### 8 Langfristede gældsforpligtelser *Long term debt*

	Gæld 1. januar 2023 <i>Debt at 1 January 2023</i>	Gæld 31. december 2023 <i>Debt at 31 December 2023</i>	Afdrag næste år <i>Instalment next year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Debt outstanding after 5 years</i>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	250.534.659	250.310.206	1.315.134	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to subsidiaries</i>	13.472.683	14.353.759	0	14.353.759
	<b>264.007.342</b>	<b>264.663.965</b>	<b>1.315.134</b>	<b>14.353.759</b>

### 9 Eventualforpligtelser *Contingent liabilities*

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Plushusene 1 Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.  
*The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the Group's jointly taxed income as well as for Danish withholding taxes through dividend tax and tax on unearned income. The total amount of tax payables is included in the Annual Report of the Plushusene 1 Holding ApS that is the administration Company in relation to the joint taxation.*

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser *Mortgages and collateral*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der tinglyst gæld for mio.kr. 254,6 og hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør mio.kr. 250,3, er der givet pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 på mio.kr. 371,9.  
*Investment properties at a carrying amount of DKK 371.9 million at 31 December 2023 have been provided as security for mortgage debt registered at DKK 254,6 million and totalling DKK 250.3 million at 31 December 2023.*

## Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Årsrapporten for Plushusene 1 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

The annual report of Plushusene 1 ApS for 2023 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B, as well as provisions applying to reporting class C entities.

The accounting policies applied are consistent with those of last year.

The annual report for 2023 is presented in DKK

### **Basis of recognition and measurement**

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including amortisation, depreciation and impairment losses, are also recognised in the income statement.

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

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

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. On subsequent recognition, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Indtægter fra husleje, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost using the effective interest method. Amortised cost is calculated as the historic cost less any installments and plus/less the accumulated amortisation of the difference between the cost and the nominal amount.

On recognition and measurement, allowance is made for predictable losses and risks which occur before the annual report is presented and which confirm or invalidate matters existing at the balance sheet date.

### **Income statement**

#### **Gross profit**

In pursuance of section 32 of the Danish Financial Statements Act, the company does not disclose its revenue.

Gross profit reflects an aggregation of revenue less costs of other external expenses.

#### **Revenue**

Income from rent is recognised in the income statement, provided that the transfer of risk, usually on delivery to the buyer, has taken place and that the income can be measured reliably and is expected to be received.

Revenue is measured at the fair value of the agreed consideration, excluding VAT and other indirect taxes. Revenue is net of all types of discounts granted.

#### **Other external expenses**

Other external expenses include expenses related to sale, advertising, administration, premises, bad debts, etc.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

#### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

#### **Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment**

Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment comprise the year's depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment.

#### **Financial income and expenses**

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts that relate to the financial year. Net financials include interest income and expenses, financial expenses relating to realised and unrealised capital/exchange gains and losses liabilities and foreign currency transactions, amortisation of financial assets and liabilities and surcharges and allowances under the Danish Tax Prepayment Scheme, etc.

#### **Tax on profit/loss for the year**

The company is subject to the Danish rules on compulsory joint taxation.

On payment of joint taxation contributions, the current Danish income tax is allocated between the jointly taxed entities in proportion to their taxable income. Entities with tax losses receive joint taxation contributions from entities that have been able to use tax losses to reduce their own taxable profits.

Tax for the year, which comprises the current tax charge for the year and changes in the deferred tax charge, is recognised in the income statement as regards the portion that relates to the profit/loss for the year and directly in equity as regards the portion that relates to entries directly in equity.



## Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar  
*Other fixtures and fittings, tools and equipment*

3 år  
*3 years*

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

The useful life and residual value are re-assessed annually. A change is accounted for as an accounting estimate, and the impact on amortisation/depreciation is recognised going forward.

#### **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.

#### **Investment properties**

Investment properties comprises investments in land and buildings for purposes of gaining a return on the invested capital in the form of regular operating income and/or capital gains on resale.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

On acquisition, investment properties is measured at cost, comprising the purchase price, including purchase costs.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

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 i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort af uafhængig valuar Colliers A/S, som har de fornødne kvalifikationer og aktuel erfaring i fastsættelse af dagsværdier i det område, hvori selskabets ejendom er beliggende.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

The cost of self-erected investment properties comprises the purchase price and any costs directly attributable to the acquisition, including purchase costs and indirect expenses relating to labour, materials, components and sub-suppliers, until such time as the asset is available for use.

Interest expenses on loans contracted directly for financing the erection of investment properties are recognised in cost over the construction period. All borrowing costs are amortised and recognised in the income statement over the term of the loan.

On subsequent recognition, investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

The fair value of the investment properties is calculated by independent valuer Colliers A/S, who has the necessary qualifications and current experience in determining fair values in the area in which the Company's property is located.

### **Investments in subsidiaries, associates and participating interests**

#### **Impairment of fixed assets**

The carrying amount of intangible assets, items of property, plant and equipment and investments in subsidiaries, associates and participating interests is tested annually for impairment, other than what is reflected through normal amortisation and depreciation.

### **Receivables**

Receivables are measured at amortised cost.

## Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

### **Equity**

#### **Dividends**

Proposed dividends are disclosed as a separate item under equity. Dividends are recognised as a liability when declared by the annual general meeting of shareholders.

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

Deferred tax is measured according to the liability method in respect of temporary differences between the carrying amount of assets and liabilities and their tax base, calculated on the basis of the planned use of the asset and settlement of the liability, respectively. Deferred tax is measured at net realisable value.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable in the respective countries at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax adjustments resulting from changes in tax rates are recognised in the income statement, with the exception of items taken directly to equity.

Deferred tax assets, including the tax base of tax losses allowed for carry forward, are measured at the value to which the asset is expected to be realised, either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity. Any deferred net tax assets are measured at net realisable value.

## Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

### **Omregning af fremmed valuta**

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. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

### **Liabilities**

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

Mortgage debt is thus measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the outstanding debt. For bond loans, amortised cost corresponds to an outstanding debt calculated as the underlying cash value of the loan at the time of borrowing, adjusted by amortisation of the value adjustment of the loan at the time of borrowing.

Financial liabilities also include the capitalised residual finance lease commitment.

Other liabilities, which include trade payables, payables to group entities and other payables, are measured at amortised cost, which is usually equivalent to nominal value.

### **Foreign currency translation**

On initial recognition, foreign currency transactions are translated applying the exchange rate at the transaction date. Foreign exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and at the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses. If foreign currency instruments are considered cash flow hedges, any unrealised value adjustments are taken directly to a fair value reserve under 'Equity'.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

#### **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 indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

#### **Derivative financial instruments**

On initial recognition in the balance sheet, derivative financial instruments are measured at cost and subsequently at fair value. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are included in 'Other receivables' or 'Other payables', respectively.

Fair value adjustments of derivative financial instruments designated as and qualifying for hedging of future cash flows are recognised in other receivables or other payables and in the fair value reserve under 'Equity'. If the future transaction results in recognition of assets or liabilities, amounts previously recognised in equity are transferred to the cost of the asset or the liability, respectively. If the future transaction results in income or expenses, amounts previously recognised in equity are transferred to the income statement in the period in which the hedged item affects the income statement.