

ÅRSRAPPORT
ANNUAL REPORT


1. JANUAR - 30. SEPTEMBER 2021
1 JANUARY - 30 SEPTEMBER 2021

KEEP SVEA HOLDCO APS
Meldahls­gade 5,1
1613 København V

CVR-nr. 39 36 71 14
CENTRAL BUSINESS REGISTRATION no. 39 36 71 14

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 21 / 1 2022
*Adopted at the Company's
Annual General Meeting,
on 21 / 1 2022*

Jan van Beek
Dirigenten
The Chairman

DocuSigned by:

7DAE63846CD44C3...

INDHOLDSFORTEGNELSE

CONTENTS

	Side <i>Page</i>
Ledelsesberetning mv. <i>Management's review etc.</i> Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	1
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	2
Påtegninger <i>Statement and report</i> Ledelsespåtegning <i>Statement by Management on the annual report</i>	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	4-7
Årsregnskab <i>Financial statements</i> Anvendt regnskabspraksis <i>Summary of significant accounting policies</i>	8-14
Resultatopgørelse 1. januar - 30. september 2021 <i>Income statement 1 January - 30 September 2021</i>	15
Balance pr. 30. september 2021 <i>Balance sheet at 30 September 2021</i>	16-17
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	18
Noter <i>Notes</i>	19-22

Sagsnr. 981274

Case no. 981274

vd

Selskab
Company

KEEP Svea HoldCo ApS
Meldahls­gade 5,1
1613 København V

CVR-nummer 39 36 71 14
Central Business Registration no. 39 36 71 14

Hjemsted: København
Registered in: København

Direktion
Board of Executives

Jan van Beek
Direktør (Executive Manager)

Henrik Groos
Direktør (Executive Manager)

Revision
Company auditors

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nummer 19263096
Central business registration no. 19263096

Vibeke Düring Reyes Jensen, statsautoriseret revisor/State Authorized Public Accountant

I tilfælde af uoverensstemmelser mellem den danske og den engelske tekst, er den danske tekst gældende.

In case of discrepancy between the Danish and the English text the Danish shall prevail.

Væsentligste aktiviteter

Gøteborg Allé 7 Holdco ApS primære aktivitet er at drive virksomhed ved erhvervelse og senere udlejning samt eventuelt salg af ejendomme samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed, samt at fungere som holdingselskab for ejendomsselskaber. Formålet i sådanne ejendomsselskaber skal være begrænset til erhvervelse og senere udlejning samt eventuelt salg af ejendomme samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Primary activities

Gøteborg Allé 7 Holdco ApS's primary activities are to conduct business by acquisition and later letting as well as any sale of properties and other business related to this, as well as to act as a holding company for real estate companies. The purpose of such real estate companies shall be limited to the acquisition and subsequent letting as well as any sale of real estate as well as any other business connected therewith.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter er præget af praksisændringen ved indregning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og udviste i regnskabsåret et resultat på kr. - 839.509. Årets resultat har indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Development in the Company's activities and finances

The result of the company's activities is characterized by the change in practice in the recognition of investments in associated companies and showed a result of DKK -839.509. Profit for the year has met the expectations set for the year.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 30. september 2021 for KEEP Svea HoldCo ApS.

The Management has today discussed and approved the annual report for the financial year 1 January - 30 September 2021 of KEEP Svea HoldCo ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report has been 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. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2021.

In our opinion the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 30 September 2021 and of the result of the Company's operation for the financial year 1 January - 30 September 2021.

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

In our opinion the management's review includes a fair review about the matters the review deals with.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the Annual Report be approved at the annual general meeting.

København V, den 21. januar 2022

København, 21st January 2022

I direktionen

Board of Executives

DocuSigned by:
J. van Beek
7DAE63846CD44C3...

Jan van Beek
Direktør (Executive Manager)

DocuSigned by:
H. Groos
CAE7C7730230442...

Henrik Groos
Direktør (Executive Manager)

Til kapitalejeren i KEEP Svea HoldCo ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KEEP Svea HoldCo ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2021, 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. 30. september 2021 for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

To the shareholder of KEEP Svea HoldCo ApS

Opinion

We have audited the financial statements of KEEP Svea HoldCo ApS for the financial year 1 January to 30 September 2021, which comprise the accounting policies applied, the income statement, the balance sheet, statement of changes in equity and notes. The financial statements are prepared in accordance under the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the financial statement give a true and fair view of the Company's financial position at 30 September 2021, and of the result of the Company's operations for the financial year 1 January to 30 September 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with international Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Management's responsibility for the Financial Statements

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

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 ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

* 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.

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 responsibility 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 Financial Statements.

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

** 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.*

* 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

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

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.

** 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.*

** 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.*

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Søborg, den 21. januar 2022


Søborg, 21st January 2022

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(cvr 19263096)

Vibeke Düring Reyes Jensen

statsautoriseret revisor
State Authorized Public Accountant

DocuSigned by:

721B71671297429...

Statement on the Management's review

Management is responsible for Management's Review.

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

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

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

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

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

The annual report has been prepared in accordance with Danish financial statements legislation as well as generally accepted accounting principles.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

The annual report has been prepared in accordance with the reporting requirements of the Danish Financial Statements Act of class B enterprise with optional requirements of class C.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

The accounting policies have been changed from last year.

ÆNDRING I REGNSKABSPRAKSIS

Anvendt regnskabspraksis er ændret vedrørende måling af selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er tidligere målt til kostpris, men ledelsen har valgt at ændre praksis, således at kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til indre værdi.

CHANGE IN ACCOUNTING POLICIES

Accounting policies have been changed regarding the measurement of the company's investments in group enterprises. Investments in group enterprises have previously been measured at cost, but management has chosen to change the accounting policies so investments in group enterprises are measured according to the equity method.

Praksisændringen har medført at selskabets resultat før skat i sammenligningsåret er forhøjet med kr. 60.573.411, egenkapital er forhøjet med kr. 60.573.411 og balancesummen er forhøjet med kr. 60.573.411.

The change in accounting policies has resulted in the company's profit before tax in the comparative year is increased by DKK 60,573,411, equity increased by DKK 60,573,411 and the balance sheet total has been increased by DKK 60,573,411.

Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse hermed.

The comparative figures have been restated to reflect the change.

ÆNDRET REGNSKABSOPSTILLING

Med baggrund i selskabets karakter som holding- og investeringsvirksomhed er årsregnskabslovens skemakrav fraveget. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder er præsenteret som en del af den primære drift, idet selskabets primære indtægtsskabende aktivitet er afkast fra besiddelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

CHANGE IN FINANCIAL STATEMENT FORMAT

Based on the company's character as a holding and investment company, the form requirements of the Danish Financial Statements Act have been deviated from. Income from investments in group enterprises is presented as part of the primary operations, as the company's primary income-generating activity is return from holding shares in group enterprises.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

RECOGNITION AND MEASUREMENT

The financial statements have been prepared based on historical cost.

The income is recognised in the income statement as earned. Further to this, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Furthermore, all costs incurred to earn the profit or loss for year have been recognised in the income statement, including amortisation, depreciation, write-down and provisions as well as reversals as a consequence of changed accounting estimates of amounts previously recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow into 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 out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described below for each financial statement item.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, by which a constant redemption yield is recognised over the term. Amortised cost is calculated as original cost less instalments and addition/deduction of the accumulated amortisation of the difference between cost and the nominal amount. Thereby, capital and exchange losses or gains are allocated over the term.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING, fortsat

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab.

RECOGNITION AND MEASUREMENT, continued

On recognition and measurement, anticipated losses and risks that appear before presentation of the annual report and which confirm or invalidate affairs or conditions existing at the balance sheet date are considered.

The functional currency is Danish kroner, DKK. All other currencies are considered foreign currencies.

FOREIGN CURRENCY TRANSLATION

During the year, transactions in foreign currencies have been translated applying the exchange rate at the transaction date. If currency positions are considered hedge of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables and debt denominated in foreign currencies have been recognised at the exchange rate of the balance sheet date.

Realised and unrealised exchange gains and losses have been recognised in the income statement under other financial income and expenses.

INCOME STATEMENT

The income statement has been classified by nature.

External expenses

External expenses comprise administrative expenses.

Income from investments in group enterprises

Income from investments in group enterprises comprises the pro rata share of the group enterprises' operating profit/loss adjusted for internal profits and losses.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

Other financial income and other financial expenses

Financial income and expenses is recognised with amounts concerning the financial year. Financial items comprise interest as well as interest surcharge and interest reimbursements under the Danish Tax Prepayment Scheme.

Tax on profit or loss for the year income taxes

Tax on profit or loss for the year represents 22% of the book profit or loss adjusted for non-taxable and non-deductible items.

Tax on profit or loss for the year consists of the anticipated tax portion of the taxable income for the year adjusted for the changes for the year in deferred tax. Changes in deferred taxes due to adjustments of tax rates is recognised in the income statement.

The Company is jointly taxed with other Danish group enterprises. The tax effect of the joint taxation is allocated among the group enterprises in ratio to their taxable income according to the rules on full allocation with a refund for tax losses of the Danish Corporation Tax Act.

Corporation tax relating to the financial year which has not been settled at the balance sheet date is to be classified as corporation tax in receivables or liabilities other than provisions.

The Company is subject to the Danish Tax Prepayment Scheme. Interest reimbursement and interest surcharge have been recognised in financial income and expenses.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Udenlandske tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital er omregnet til danske kroner. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af de udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved regnskabsårets begyndelse og omregning af årets resultat fra gennemsnitskurs til balancedagens kurs, føres direkte over egenkapitalen.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til moderselskabet, indgår i værdien af kapitalandele.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

BALANCE SHEET

The balance sheet has been presented in account form.

ASSETS

Investments in group enterprises

Investments in group enterprises have been recognised according to the equity method, so that the investment is measured at the pro rata share of the group enterprises' net asset value adjusted for internal dividends and gains.

Foreign group enterprises' profit or loss and equity have been translated into DKK. Exchange adjustments arising on translation of the foreign group enterprises' equity at the beginning of the financial year as well as profit/loss for the financial year are taken to equity.

Distributable reserves in group enterprises which are distributed as dividends to the parent at the balance sheet date are included in the value of investments.

Group enterprises with negative net asset values are measured at zero, and any receivable from such enterprises is written down by the Parent's share of the negative net asset value to the extent deemed irrecoverable. If the negative net asset value exceeds the amount receivable, the remaining amount is recognised in provisions to the extent the Parent has a legal or constructive obligation to cover the relevant enterprise's liabilities.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, fortsat

Køb af tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen imellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncerngoodwill og indgår i værdien af kapitalandele, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over 5 år. Afskrivningsperioden er baseret på en vurdering af markedspositionen, indtjeningsprofilen og forventning til kundeloyalitet, som i et rimeligt omfang er baseret på historiske data/registreringer. Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Investments in group enterprises, continued

Acquisition of group enterprises are recognized at cost. The difference between the cost price and the net asset value of the acquired company, which appears at the time of establishing the consolidation, is as far as possible allocated to the assets and liabilities whose value is higher or lower than the carrying amount.. A remaining positive difference is treated as goodwill and included in the value of investments, which is amortized in the income statement over 5 years. The depreciation period is based on an assessment of the market position, earnings profile, and expectations of customers loyalty, which within reasonable limits is based on historical data/registrations. A negative difference, reflecting an expected cost or an unfavourable development, are recognized as income in the income statement in the year of acquisition.

The total net revaluation of investments in group enterprises is allocated via the profit distribution to "reserve for net revaluation according to the equity method" under equity. The reserve is reduced by dividend distributions to the Parent and is adjusted by changes in equity in the group enterprises.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down for bad debt according to an individual assessment.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles endvidere under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

KONCERNREGNSKAB

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

EQUITY AND LIABILITIES

Equity

Management's proposed dividends for the financial year is disclosed as a separate item in equity.

Provision for deferred tax

Deferred tax is measured according to the liability method. Provision has been made for deferred tax by 22 % on all temporary differences between carrying amount and tax-based value of assets and liabilities.

Deferred tax is also measured with respect of the planned use of the asset and the settlement of the liability. The tax value of the tax losses to be carried forward are included in the calculation of deferred taxes if it is probable that the losses can be used.

The tax-based values of tax losses carried forward are included in the statement of deferred tax if it is probable that the losses can be utilised.

Deferred tax assets which are not expected utilised within a few years have been disclosed in notes under contingent assets.

Financial liabilities

Other liabilities other than provisions have been measured at amortised cost which corresponds to nominal value.

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Pursuant to section 110 of the Danish Financial Statements Act, no consolidated financial statements have been prepared.

RESULTATOPGØRELSE

15

1. JANUAR - 30. SEPTEMBER 2021

INCOME STATEMENT

1 JANUARY - 30 SEPTEMBER 2021

Note	9 måneder 9 months 2021	12 måneder 12 months 2020
4 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Income from investments in group enterprises</i>	816.394	60.573.411
Eksterne omkostninger <i>External expenses</i>	-232.756	-118.077
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT <i>OPERATING PROFIT/LOSS</i>	583.638	60.455.334
Andre driftsindtægter <i>Other operating income</i>	0	30.837
1 Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	2.312.468	1.430.920
2 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	-4.202.665	-2.932.394
RESULTAT FØR SKAT <i>PROFIT/LOSS BEFORE TAX</i>	-1.306.559	58.984.696
3 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	467.050	256.273
ÅRETS RESULTAT <i>profit for the year</i>	-839.509	59.240.969

RESULTATDISPONERING*Distribution of profit*

Årets resultat foreslås disponeret således:

Proposed distribution of profit for the year

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation according to equity method</i>	816.394	60.573.411
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-1.655.903	-1.332.442
ARETS RESULTAT <i>PROFIT FOR THE YEAR</i>	-839.509	59.240.969

AKTIVER
 ASSETS

<u>Note</u>	<u>30/9 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Investments in group enterprises</i>	153.175.211	123.631.706
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	<u>0</u>	<u>84.786.634</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER <i>FIXED ASSET INVESTMENTS</i>	<u>153.175.211</u>	<u>208.418.340</u>
ANLÆGSAKTIVER <i>FIXED ASSETS</i>	<u>153.175.211</u>	<u>208.418.340</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	0	5.386.784
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	12.500	429.316
3 Tilgodehavende sambeskatningsbidrag <i>Joint tax contribution receivables</i>	0	161.512
3 Udskudte skatteaktiver <i>Deferred tax assets</i>	<u>882.424</u>	<u>415.374</u>
TILGODEHAVENDER <i>RECEIVABLES</i>	<u>894.924</u>	<u>6.392.985</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER <i>CASH</i>	<u>6.683.111</u>	<u>7.478.969</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER <i>CURRENT ASSETS</i>	<u>7.578.035</u>	<u>13.871.954</u>
AKTIVER I ALT <i>TOTAL ASSETS</i>	<u><u>160.753.246</u></u>	<u><u>222.290.294</u></u>

PASSIVER
EQUITY AND LIABILITIES

<u>Note</u>	<u>30/9 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>	100.000	70.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation according to the equity method</i>	61.389.805	60.573.411
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	37.781.635	11.844.318
Forslag til udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividends for the financial year</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL <i>EQUITY</i>	<u>99.271.440</u>	<u>72.487.729</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	0	146.204.559
Anden gæld <i>Other payables</i>	<u>0</u>	<u>1.093.287</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE <i>LONG-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	<u>0</u>	<u>147.297.846</u>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of long-term liabilities other than provisions</i>	0	2.467.452
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	103.134	37.267
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	<u>61.378.672</u>	<u>0</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE <i>SHORT-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	<u>61.481.806</u>	<u>2.504.719</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE <i>LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	<u>61.481.806</u>	<u>149.802.565</u>
PASSIVER I ALT <i>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</i>	<u>160.753.246</u>	<u>222.290.294</u>
6 Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i>		

EGENKAPITALOPGØRELSE
Statement of changes in equity
18

	Virksom- hedskapital	Overkurs ved emission	Nettoopskr. efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I ALT
	<i>Share capital</i>	<i>Share premium account</i>	<i>Net revaluation acc. to the equity method</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Proposed dividends</i>	<i>TOTAL</i>
Egenkapital pr. 1/1 2020 <i>Equity at 1/1 2020</i>	60.000	0	0	10.843.676	0	10.903.676
Kapitalforhøjelse <i>Capital increase</i>	10.000	2.333.084	0	0	0	2.343.084
Overført overkurs ved emission <i>Transferred from share premium account</i>	0	-2.333.084	0	2.333.084	0	0
Overført via resultatdisponeringen <i>Transferred from distribution of profit/loss</i>	0	0	60.573.411	-1.332.442	0	59.240.969
Egenkapital pr. 1/1 2021 <i>Equity at 1/1 2021</i>	70.000	0	60.573.411	11.844.318	0	72.487.729
Kapitalforhøjelse <i>Capital increase</i>	30.000	27.593.220	0	0	0	27.623.220
Overført overkurs ved emission <i>Transferred from share premium account</i>	0	-27.593.220	0	27.593.220	0	0
Overført via resultatdisponeringen <i>Transferred from distribution of profit/loss</i>	0	0	816.394	-1.655.903	0	-839.509
EGENKAPITAL PR. 30/9 2021 <i>Equity at 30/9 2021</i>	100.000	0	61.389.805	37.781.635	0	99.271.440

		9 måneder 9 months 2021	12 måneder 12 months 2020
1	Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder <i>Interest income from group enterprises</i>	2.312.468	1.430.920
	I ALT TOTAL	<u>2.312.468</u>	<u>1.430.920</u>
2	Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>		
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder <i>Interest expenses to group enterprises</i>	0	2.467.452
	Finansielle omkostninger i øvrigt <i>Other financial expenses</i>	4.202.665	464.942
	I ALT	<u>4.202.665</u>	<u>2.932.394</u>
3	Selskabsskat og udskudt skat <i>Corporation tax and deferred tax</i>		
		Selskabsskat <i>Income taxes</i>	Udskudt skat <i>Deferred tax</i>
		<u> </u>	<u> </u>
	Skyldig pr. 1/1 2021 <i>Payable at 1/1 2021</i>	-161.512	-415.374
	Betalt vedr. tidl. år <i>Paid re previous year</i>	161.512	0
	Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	<u>0</u>	<u>-467.050</u>
	SKYLDIG PR. 30/9 2021 <i>PAYABLE AT 30/9 2021</i>	<u>0</u>	<u>-882.424</u>
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT <i>TAX ON PROFIT/LOSS FOR THE YEAR</i>		<u>-467.050</u>
			<u>-256.273</u>

Udskudte skatteaktiver er målt til nettorealiseringsværdien, og er baseret på ledelsens bedste skøn af muligheden for at udnytte underskud til fremførsel inden for en 3-5 års periode.

Deferred tax assets are measured at net realizable value, and are based on Management's best estimate of the ability to use losses carried forward within a 3-5 years period.

**4 Anlægsoversigt,
 finansielle anlægsaktiver**
*List of fixed assets, amortisation and depreciation,
 fixed asset investments*

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Investments in group enterprises</i>
Kostpris pr. 1/1 2021 <i>Cost 1/1 2021</i>	63.058.295
Korrektion <i>Correction</i>	1.103.891
Tilgang i året <i>Additions for the year</i>	<u>27.623.220</u>
KOSTPRIS PR. 30/9 2021 <i>COST AT 30/9 2021</i>	<u>91.785.406</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2021 <i>Revaluation and impairment at 1/1 2021</i>	0
Ændring af regnskabspraksis <i>Change in accounting policies</i>	60.573.411
Årets op- og nedskrivninger <i>Revaluation and impairment for the year</i>	<u>816.394</u>
OP- OG NEDSKRIVNINGER PR. 30/9 2021 <i>REVALUATION AND IMPAIRMENT AT 30/9 2021</i>	<u>61.389.805</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30/9 2021 <i>CARRYING AMOUNT AT 30/9 2021</i>	<u><u>153.175.211</u></u>

4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Investments in group enterprises

Selskabets tilknyttede virksomheder omfatter følgende:

The Company's group enterprises and associates comprise the following

	Ejerandel <i>Ownership share</i>	Selskabs- kapital <i>Contributed capital</i>	Årets resultat <i>Profit or loss for the year</i>	Egen- kapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Profit or loss for the year</i>	Årets Egenkapital <i>Equity for the year</i>
Tilknyttede virksomheder:						
<i>Group enterprises</i>						
Gøteborg Allé 7 Holdco ApS <i>Gøteborg Allé 7 Holdco ApS, København</i>	100%	<u>100.000</u>	<u>816.395</u>	<u>153.175.212</u>	<u>816.395</u>	<u>153.175.212</u>
		<u>100.000</u>	<u>816.395</u>	<u>153.175.212</u>	<u>816.395</u>	<u>153.175.212</u>
I ALT <i>TOTAL</i>		<u><u>100.000</u></u>	<u><u>816.395</u></u>	<u><u>153.175.212</u></u>	<u><u>816.395</u></u>	<u><u>153.175.212</u></u>

5 Langfristede gældsforpligtelser
Long-term liabilities other than provisions

	<u>30/9 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
<i>Total debt:</i>		
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	0	148.672.011
Anden gæld <i>Other payables</i>	<u>0</u>	<u>1.093.287</u>
I ALT <i>TOTAL</i>	<u><u>0</u></u>	<u><u>149.765.298</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
<i>Instalments next financial year:</i>		
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	0	2.467.452
Anden gæld <i>Other payables</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT <i>TOTAL</i>	<u><u>0</u></u>	<u><u>2.467.452</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
<i>Debt outstanding after 5 years:</i>		
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	0	146.204.559
Anden gæld <i>Other payables</i>	<u>0</u>	<u>1.075.142</u>
I ALT <i>TOTAL</i>	<u><u>0</u></u>	<u><u>147.279.701</u></u>

6 Eventualforpligtelser
Contingent liabilities

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskatter. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

The company is jointly taxed with other group companies and is jointly liable with the other group companies for payable and unsettled corporation and withholding taxes. Any subsequent corrections to the corporate tax and withholding taxes can lead to a higher liability for the Company.