



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

K-Fast Vallensbæk ApS

c/o LEA Ejendomspartner A/S, Bremerholm 31, 1069 København

CVR-nr. 39 58 54 56
Company reg. no. 39 58 54 56

Årsrapport *Annual report*

1. januar - 31. december 2022
1 January - 31 December 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2023.
The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 12 June 2023.

Jacob Karlsson
Dirigent
Chairman of the meeting



Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <u>Page</u>
Påtegninger	
Reports	
Ledelsespåtegning <i>Management's statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	2
Ledelsesberetning	
Management's review	
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	7
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Financial statements 1 January - 31 December 2022	
Resultatopgørelse <i>Income statement</i>	9
Balance <i>Balance sheet</i>	10
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	13
Noter <i>Notes</i>	14
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	18

Notes to users of the English version of this document:

- This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.
- To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, IAS/IFRS English terminology has been used.
- Please note that decimal points remain unchanged from Danish version of the document. This means that DKK 146.940 corresponds to the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % corresponds to 23.5 %.



Ledelsespåtegning *Management's statement*

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K-Fast Vallensbæk ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. juni 2023
Copenhagen, 12 June 2023

Direktion
Executive board

Jacob Karlsson

Today, the Executive Board has approved the annual report of K-Fast Vallensbæk ApS for the financial year 1 January - 31 December 2022.

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

We consider the chosen accounting policy to be appropriate, and in our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2022 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January – 31 December 2022.

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

We recommend that the annual report be approved at the Annual General Meeting.

Søren Dines Larsen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Til kapitalejeren i K-Fast Vallensbæk ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K-Fast Vallensbæk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

To the Shareholder of K-Fast Vallensbæk ApS

Opinion

We have audited the financial statements of K-Fast Vallensbæk ApS for the financial year 1 January - 31 December 2022, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, for the Company. 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 financial position of the Company at 31 December 2022, and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2022 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the “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.



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 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 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 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.
- 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Statement on 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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

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

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

København, den 12. juni 2023
Copenhagen, 12 June 2023

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15 91 56 41
Company reg. no. 15 91 56 41

Anders Ingemann Hansen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne32726

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 Act. We did not identify any material misstatement of Management's Review.



Selskabsoplysninger *Company information*

Selskabet

The company

K-Fast Vallensbæk ApS
c/o LEA Ejendomspartner A/S
Bremerholm 31
1069 København

CVR-nr.: 39 58 54 56

Company reg. no.

Stiftet: 22. maj 2018

Established: 22 May 2018

Hjemsted: København

Domicile: Copenhagen

Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Financial year: 1 January 2022 - 31 December 2022

Direktion

Executive board

Jacob Karlsson
Søren Dines Larsen

Revision

Auditors

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Store Kongensgade 68
1264 København K

Modervirksomhed

Parent company

K-Fast Holding Danmark A/S



Ledelsesberetning *Management's review*

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentlige aktivitet er opførelse og udlejning af udlejningsejendomme.

Selskabet ejer ejendommen beliggende på Matrikel 7cr, Vallensbæk By, Vallensbæk, på hvilken der er opført boligejendomme på 7.746 m² fordelt på 95 udlejningslejligheder og 92 parkeringspladser.

Udlejningslejlighederne er taget i brug i regnskabsåret, hvorefter selskabet er overgået fra opførelse af fast ejendom til drift af udlejningsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.608.060 kr. mod -1.435.847 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 176.781 kr. mod -1.313.673 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af egenkapitalen. Selskabets ledelse forventer, at selskabskapitalen retableres via fremtidig overskudsgivende drift fra udlejning af boliger og parkeringspladser.

Description of key activities of the company

The principal activity is the construction and rental of rental properties.

The company owns the property located on Land registry 7cr, Vallensbæk Town, Vallensbæk, on which residential properties of 7.746 m² have been built spread over 95 rental apartments and 92 parking spaces.

The rental apartments were occupied during the financial year, after which the company moved from the construction of real estate to the operation of rental property.

Development in activities and financial matters

The gross profit for the year totals DKK 1.608.060 against DKK -1.435.847 last year. Income or loss from ordinary activities after tax totals DKK 176.781 against DKK -1.313.673 last year. Management considers the net profit or loss for the year satisfactory.

The company has lost more than 50% of its equity. The company's management expects the share capital to be restored through future profitable operations from the rental of properties and parking spaces.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income statement 1 January - 31 December

All amounts in DKK.

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>	1.608.060	-1.435.847
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver <i>Depreciation and impairment of non-current assets</i>	-968.687	0
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	4.096	0
1 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	-415.851	-242.359
Resultat før skat <i>Pre-tax net profit or loss</i>	227.618	-1.678.206
2 Skat af årets resultat <i>Tax on net profit or loss for the year</i>	-50.837	364.533
Årets resultat <i>Net profit or loss for the year</i>	176.781	-1.313.673
Forslag til resultatdisponering: <i>Proposed distribution of net profit:</i>		
Overføres til overført resultat <i>Transferred to retained earnings</i>	176.781	0
Disponeret fra overført resultat <i>Allocated from retained earnings</i>	0	-1.313.673
Disponeret i alt <i>Total allocations and transfers</i>	176.781	-1.313.673



Balance 31. december

Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Note	2022	2021
Aktiver		
<i>Assets</i>		
Anlægsaktiver		
<i>Non-current assets</i>		
3 Grunde og bygninger		
<i>Land and buildings</i>	187.507.409	0
4 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
<i>Property, plant and equipment in progress and prepayments for property, plant and equipment</i>	0	96.422.836
Materielle anlægsaktiver i alt		
<i>Total property, plant, and equipment</i>	<u>187.507.409</u>	<u>96.422.836</u>
Anlægsaktiver i alt		
<i>Total non-current assets</i>	<u>187.507.409</u>	<u>96.422.836</u>
Omsætningsaktiver		
<i>Current assets</i>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		
<i>Trade receivables</i>	32.892	0
Udskudte skatteaktiver		
<i>Deferred tax assets</i>	759.326	810.163
Andre tilgodehavender		
<i>Other receivables</i>	267.263	0
Periodeafgrænsningsposter		
<i>Prepayments</i>	38.446	0
Tilgodehavender i alt		
<i>Total receivables</i>	<u>1.097.927</u>	<u>810.163</u>
Omsætningsaktiver i alt		
<i>Total current assets</i>	<u>1.097.927</u>	<u>810.163</u>
Aktiver i alt		
<i>Total assets</i>	<u>188.605.336</u>	<u>97.232.999</u>



Balance 31. december
Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Passiver <i>Equity and liabilities</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital <i>Equity</i>		
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	50.000	50.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	<u>-2.723.726</u>	<u>-2.900.507</u>
Egenkapital i alt <i>Total equity</i>	<u>-2.673.726</u>	<u>-2.850.507</u>
Gældsforpligtelser <i>Liabilities other than provisions</i>		
Deposita <i>Deposits</i>	3.036.590	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>	<u>1.013.850</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total long term liabilities other than provisions</i>	<u>4.050.440</u>	<u>0</u>



Balance 31. december

Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Passiver <i>Equity and liabilities</i>		
Kortfristet del af langfristet gæld <i>Current portion of long term liabilities</i>	156.447.983	80.316.694
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	708.694	76.000
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	25.477.426	18.210.608
Anden gæld <i>Other payables</i>	4.593.679	1.464.066
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>	840	16.138
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total short term liabilities other than provisions</i>	<u>187.228.622</u>	<u>100.083.506</u>
Gældsforpligtelser i alt <i>Total liabilities other than provisions</i>	<u>191.279.062</u>	<u>100.083.506</u>
Passiver i alt <i>Total equity and liabilities</i>	<u>188.605.336</u>	<u>97.232.999</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and security</i>		
7 Eventualposter <i>Contingencies</i>		
8 Nærtstående parter <i>Related parties</i>		



Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

All amounts in DKK.

	<u>Virksomhedskapital</u> <i>Contributed capital</i>	<u>Overført resultat</u> <i>Retained earnings</i>	<u>I alt</u> <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2021			
<i>Equity 1 January 2021</i>	50.000	-1.586.834	-1.536.834
Årets overførte overskud eller underskud			
<i>Retained earnings for the year</i>	<u>0</u>	<u>-1.313.673</u>	<u>-1.313.673</u>
Egenkapital 1. januar 2022			
<i>Equity 1 January 2022</i>	50.000	-2.900.507	-2.850.507
Årets overførte overskud eller underskud			
<i>Retained earnings for the year</i>	<u>0</u>	<u>176.781</u>	<u>176.781</u>
	<u>50.000</u>	<u>-2.723.726</u>	<u>-2.673.726</u>



Noter Notes

All amounts in DKK.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder <i>Financial costs, group enterprises</i>	233.844	216.110
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	<u>182.007</u>	<u>26.249</u>
	<u>415.851</u>	<u>242.359</u>
2. Skat af årets resultat <i>Tax on net profit or loss for the year</i>		
Årets regulering af udskudt skat <i>Adjustment of deferred tax for the year</i>	<u>50.837</u>	<u>-364.533</u>
	<u>50.837</u>	<u>-364.533</u>
3. Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>		
Overførsler <i>Transfers</i>	<u>188.476.096</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022 <i>Cost 31 December 2022</i>	<u>188.476.096</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger <i>Amortisation and depreciation for the year</i>	<u>-968.687</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022 <i>Depreciation and write-down 31 December 2022</i>	<u>-968.687</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 <i>Carrying amount, 31 December 2022</i>	<u>187.507.409</u>	<u>0</u>



Noter Notes

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment in progress and prepayments for property, plant and equipment</i>		
Kostpris 1. januar 2022 <i>Cost 1 January 2022</i>	96.422.836	48.803.616
Tilgang i årets løb <i>Additions during the year</i>	92.053.260	47.619.220
Overførsler <i>Transfers</i>	<u>-188.476.096</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022 <i>Cost 31 December 2022</i>	<u>0</u>	<u>96.422.836</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 <i>Carrying amount, 31 December 2022</i>	<u>0</u>	<u>96.422.836</u>
5. Gæld til pengeinstitutter <i>Bank loans</i>		
Gæld til pengeinstitutter i alt <i>Total bank loans</i>	156.447.983	80.316.694
Heraf forfalder inden for 1 år <i>Share of amount due within 1 year</i>	<u>-156.447.983</u>	<u>-80.316.694</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>



Noter Notes

All amounts in DKK.

6. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** *Charges and security*

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 157.000 t.kr. og afgiftspantebrev på 1.737 t.kr. i alt 158.737 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, der pr. 31. december udgør 156.448 t.kr. Pantebrevene giver pant i grunde og bygninger under opførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 187.507 t.kr. Afgiftspantebrevet indestår alene med henblik på overførsel af tinglysningsafgift. Hovedstolen svarer til det ubenyttede afgiftsfritagelsesgrundlag.

The company has issued mortgages registered to the owners totalling DKK 157 million and tax mortgage deed of DKK 1,7 million as security for bank loans, which per 31 December amounts to DKK 156,4 million. The mortgages registered to the owners provide security on the above land and buildings under construction. The carrying amount as of 31 December 2022 amounts to DKK 187 million. The tax mortgage deed is guaranteed only for the purpose of transferring land registration tax. The principal corresponds to the unused tax exemption basis.

7. **Eventualposter** *Contingencies*

Sambeskatning *Joint taxation*

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med K-Fast Holding Danmark A/S, CVR-nr. 41221194, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

With K-Fast Holding Danmark A/S, company reg. no 41221194 as administration company, the company is subject to the Danish scheme of joint taxation and unlimitedly, jointly, and severally liable, along with the other jointly taxed companies, for the total corporation tax.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

The company is unlimitedly, jointly, and severally liable, along with the other jointly taxed companies, for any obligations to withhold tax on interest, royalties, and dividends.



Noter

Notes

All amounts in DKK.

8. Nærtstående parter

Related parties

Bestemmende indflydelse

Controlling interest

K-Fast Holding Danmark A/S, c/o LEA Ejendomspartner A/S, Bremerholm Hovedaktionær
31, 1069 København K *Majority shareholder*

Transaktioner

Transactions

Selskabet har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

The company has the following related party transactions:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Køb af byggeydelser fra udenlandsk selskab i K-Fast koncernen <i>Purchase of construction services from foreign company in the K-Fast group</i>	84.130.721	35.647.809

Selskabet har herudover modtaget lån fra moderselskabet i regnskabsåret. Lånet er ydet på markedsmæssige vilkår og beløbet fremgår af regnskabsposten "Gæld til tilknyttede virksomheder".

In addition, the company received loans from the parent company during the financial year. The loan is granted on market terms and the amount is recognised in the accounting item "Payables to group enterprises".



Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

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

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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

The annual report for K-Fast Vallensbæk ApS has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act regulations concerning reporting class B enterprises. Furthermore, the company has decided to comply with certain rules applying to reporting class C enterprises.

The accounting policies are unchanged from last year, and the annual report is presented in DKK.

Recognition and measurement in general

Income is recognised in the income statement concurrently with its realisation, including the recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Likewise, all costs are recognised in the income statement, including depreciations, amortisations, write-downs for impairment, provisions, and reversals due to changes in estimated amounts previously recognised in the income statement.

Assets are recognised in the statement of financial position when it seems probable that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be reliably measured.

Liabilities are recognised in the statement of financial position when it is seems probable that future economic benefits will flow out of the company and the value of the liability can be reliably measured.

Assets and liabilities are measured at cost at the initial recognition. Hereafter, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Upon recognition and measurement, allowances are made for such predictable losses and risks which may arise prior to the presentation of the annual report and concern matters that exist on the reporting date.



Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægterne vedrørende udlejningsejendomme, omkostninger vedrørende udlejningsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter omfatter indtægter fra leje af fast ejendom og af afholdte faste omkostninger og indregnes i resultatopgørelsen for perioden vedrørende ydelsen. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Income statement

Gross profit

Gross profit comprises the lease income concerning rental properties, costs concerning rental properties, other operating income, and external costs.

Lease income comprises income from the lease of property and from overhead costs collected and is recognised in the income statement for the period relating to the lease payment. Income from the heating account is recognised in the statement of financial position as a balance with lessees.

Other external expenses comprise expenses incurred for sales, administration, and premises.

Expenses concerning rental properties comprise operating expenses, repair and maintenance expenses, taxes, charges, and other expenses. Expenses concerning the heating accounts are recognised in the statement of financial position as a balance with lessees.

Depreciation, amortisation, and write-down for impairment

Depreciation, amortisation, and write-down for impairment comprise depreciation on, amortisation of, and write-down for impairment of tangible assets.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts concerning the financial year. Financial income and expenses comprise interest income and expenses, realised and unrealised capital gains and losses relating to debt and transactions in foreign currency.



Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Tax on net profit or loss for the year

Tax for the year comprises the current income tax for the year and changes in deferred tax and is recognised in the income statement with the share attributable to the net profit or loss for the year and directly in equity with the share attributable to entries directly in equity.

The company is subject to Danish rules on compulsory joint taxation of Danish group enterprises.

The current Danish income tax is allocated among the jointly taxed companies proportional to their respective taxable income (full allocation with reimbursement of tax losses).

Statement of financial position

Property, plant, and equipment

Property, plant, and equipment are measured at cost less accrued depreciation and write-down for impairment. Land is not subject to depreciation.

The depreciable amount is cost less any expected residual value after the end of the useful life of the asset. The amortisation period and the residual value are determined at the acquisition date and reassessed annually. If the residual value exceeds the carrying amount, the depreciation is discontinued.

If the amortisation period or the residual value is changed, the effect on amortisation will, in future, be recognised as a change in the accounting estimates.



Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger
Buildings

Brugstid <i>Useful life</i>	Restværdi <i>Residual value</i>
100 år/years	30 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger med tillæg af indirekte omkostninger og finansieringsomkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

The cost comprises acquisition cost and costs directly associated with the acquisition until the time when the asset is ready for use.

Depreciation is done on a straight-line basis according to an assessment of the expected useful life and the residual value of the individual assets:

Minor assets with an expected useful life of less than 1 year are recognised as costs in the income statement in the year of acquisition.

Property, plant, and equipment in progress

Property, plant, and equipment in progress are measured and recognised as the total costs incurred plus indirect costs and finance costs. When the work has been completed, the total value is transferred to the relevant item under property, plant, and equipment and is amortised from the date of entry into service.

Impairment loss relating to non-current assets

The carrying amount of tangible fixed assets are subject to annual impairment tests in order to disclose any indications of impairment beyond those expressed by amortisation and depreciation respectively.

If indications of impairment are disclosed, impairment tests are carried out for each individual asset or group of assets, respectively. write-down for impairment is done to the recoverable amount if this value is lower than the carrying amount.



Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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

The recoverable amount is the higher value of value in use and selling price less expected selling cost. The value in use is calculated as the present value of the expected net cash flows from the use of the asset or the asset group and expected net cash flows from the sale of the asset or the asset group after the end of their useful life.

Previously recognised impairment losses are reversed when conditions for impairment no longer exist.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to nominal value.

In order to meet expected losses, impairment takes place at the net realisable value. The company has chosen to use IAS 39 as a basis for interpretation when recognising impairment of financial assets, which means that impairments must be made to offset losses where an objective indication is deemed to have occurred that an account receivable or a portfolio of accounts receivable is impaired. If an objective indication shows that an individual account receivable has been impaired, an impairment takes place at individual level.

Accounts receivable for which there is no objective indication of impairment at the individual level are evaluated at portfolio level for objective indication of impairment. The portfolios are primarily based on the debtors' domicile and credit rating in accordance with the company's and the group's credit risk management policy. Determination of the objective indicators applied for portfolios are based on experience with historical losses.



Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige under-skud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter K-Fast Vallensbæk ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Prepayments

Prepayments recognised under assets comprise incurred costs concerning the following financial year.

Income tax and deferred tax

Current tax liabilities and current tax receivable are recognised in the statement of financial position as calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax of previous years' taxable income and for tax paid on account.

The company is jointly taxed with consolidated Danish companies. The current corporate income tax is distributed between the jointly taxed companies in proportion to their taxable income and with full distribution with reimbursement as to tax losses. The jointly taxed companies are comprised by the Danish tax prepayment scheme.

Joint taxation contributions payable and receivable are recognised in the statement of financial position as ”Income tax receivable” or ”Income tax payable”.

According to the rules of joint taxation, K-Fast Vallensbæk ApS is unlimitedly, jointly, and severally liable to pay the Danish tax authorities the total income tax, including withholding tax on interest, royalties, and dividends, arising from the jointly taxed group of companies.



Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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.

Gældsforpligtelser

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

Deferred tax is measured on the basis of temporary differences in assets and liabilities with a focus on the statement of financial position. Deferred tax is measured at net realisable value.

Adjustments take place in relation to deferred tax concerning elimination of unrealised intercompany gains and losses.

Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation prevailing in the respective countries on the reporting date when the deferred tax is expected to be released as current tax. Changes in deferred tax due to changed tax rates are recognised in the income statement, except for items included directly in the equity.

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

Liabilities other than provisions

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



Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Gæld til kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Bank loans are thus measured at amortised cost which, for cash loans, corresponds to the outstanding payables.

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

Deferred income

Payments received concerning future income are recognised under deferred income.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jacob Karlsson

Navnet returneret af svensk BankID (SE) var:

JACOB KARLSSON

Direktør

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2023 kl.: 14:51:08

Underskrevet med BankID (SE)



Søren Dines Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Dines Larsen

Direktør

ID: 574b9334-e650-440e-ab7f-01cff594bcfb

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2023 kl.: 08:47:32

Underskrevet med MitID



Anders Ingemann Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Ingemann Hansen

Revisor

ID: 6d7bce96-ce62-43b2-9f7d-3648380bb824

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2023 kl.: 09:21:45

Underskrevet med MitID



Jacob Karlsson

Navnet returneret af svensk BankID (SE) var:

JACOB KARLSSON

Dirigent

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2023 kl.: 09:36:14

Underskrevet med BankID (SE)



This document has esignatur Agreement-ID: 03e577KnRur250191696

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.