

# Nordhusene Nord ApS

c/o Taurus Ejendomsadministration ApS  
Skovvejen 11, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr./CVR no. 40 70 11 17

## Årsrapport 2023

Annual report 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2024

Approved at the Company's annual general meeting on 30 April 2024

Dirigent:

Chair of the meeting:

.....  
Michael Visby Berthelsen

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

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

## Indhold

Contents

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

## Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nordhusene Nord ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. april 2024

Aarhus, 30 April 2024

Direktion:/Executive Board:

.....  
Michael Visby Berthelsen  
direktør

Bestyrelse/Board of Directors:

.....  
Michael Visby Berthelsen  
formand/Chairman

.....  
Jacob Riiser de Lichtenberg

.....  
Emil Jonatan Holm  
Harritshøj

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of Nordhusene Nord ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023.

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

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

### Til kapitalejeren i Nordhusene Nord ApS

#### Konklusion

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

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

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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.

#### 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 Nordhusene Nord ApS

#### Opinion

We have audited the financial statements of Nordhusene Nord ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2023 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2023 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 believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

#### Independence

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.

#### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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.

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.

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 as to 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 the financial statements.

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

- ▶ Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ 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 konklusion 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.
- ▶ 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 note 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 bl.a. 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.

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.

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 the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the 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 the Management's review and, in doing so, consider whether the Management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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

København, den 30. april 2024

Copenhagen, 30 April 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
statsaut. revisor  
State Authorised Public Accountant  
mne24830

Kaare K. Lendorf  
statsaut. revisor  
State Authorised Public Accountant  
mne33819

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

Based on the work we have performed, we conclude that the 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 the Management's review.

## Ledelsesberetning

Management's review

## Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	Nordhusene Nord ApS
Adresse, postnr. by/Address, Postal code, City	c/o Taurus Ejendomsadministration ApS Skovvejen 11, st., 8000 Aarhus C
CVR-nr./CVR no.	40 70 11 17
Stiftet/Established	8. august 2019/8 August 2019
Hjemstedskommune/Registered office	Aarhus
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Bestyrelse/Board of Directors	Michael Visby Berthelsen, formand/Chairman Jacob Riiser de Lichtenberg Emil Jonatan Holm Harritshøj
Direktion/Executive Board	Michael Visby Berthelsen, Direktør
Revision/Auditors	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg



## Ledelsesberetning

Management's review

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering i fast ejendom, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejning, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 12.267.757 kr. mod et overskud på 14.238.168 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 73.616.042 kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Da selskabets formål er at investere i ejendomme, påvirkes selskabet af ændringer i ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og økonomiske forhold.

Markedssituationen i ejendomssektoren er påvirket af usikkerhed, som følge af høj inflation, og stigende renter. Selskabets aktiviteter har dog ikke været væsentligt påvirket heraf.

Usikkerheden relateret til renter og afkast har skabt en forskel mellem køber og sælger i relation til salgspriser på ejendomme, hvilket afspejles i den lavere transaktionsvolumen i 2023.

Dette forhold er afspejlet i værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

Selskabet er fusioneret med N7 Oasen Boliger Nærheden ApS, N7 Søparken 1 ApS og N7 Søparken 2 ApS med tilbagevirkende regnskabsmæssig effekt fra d. 1. januar 2023. Sammenlægningen er gennemført ved anvendelse af "book-value"-metoden. Denne metode kræver ikke tilpasning af sammenligningstal for tidligere regnskabsår. Selskabet har indregnet de overtagne nettoaktiver i N7 Oasen Boliger Nærheden ApS, N7 Søparken 1 ApS og N7 Søparken 2 ApS til de regnskabsmæssige værdier.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Business review

The object of the Company is to conduct business by investment in real estate, including buying and selling real estate, letting out real estate, administration and management of real estate as well as other related activities.

### Financial review

The income statement for 2023 shows a loss of DKK 12,267,757 against a profit of DKK 14,238,168 last year, and the balance sheet at 31 December 2023 shows equity of DKK 73,616,042. Management considers the Company's financial performance in the year unsatisfactory.

As the company's purpose is investment in properties, the Company is affected by changes in the property market, including the general economic conditions.

The market situation in the real estate sector is affected by uncertainty, as a result high inflation and increasing interest rates. However, the company's activities have not been significantly affected by this.

The uncertainty related to interest rates and yields has created a gap between buyers' and sellers' expectation to sales prices of properties which is reflected in the lower transaction volume for investment properties in 2023.

This has been reflected in the valuation of the company's properties.

The company has merged with N7 Oasen Bolig TNearby ApS, N7 Søparken 1 ApS and N7 Søparken 2 ApS with retroactive accounting effect from 1 January 2023. The merger has been carried out using the "book-value" method. This method does not require the adjustment of comparative figures for previous financial years. The Company has recognised the acquired net assets of N7 Oasen Boliger Nærheden ApS, N7 Søparken 1 ApS and N7 Søparken 2 ApS at the carrying values.

### Events after the balance sheet date

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

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Resultatopgørelse**

Income statement

Note	DKK	2023	2022
	<b>Bruttofortjeneste</b>	10.913.576	3.809.346
	<b>Gross profit</b>		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-21.506.010	15.693.108
	Fair value adjustment of investment property		
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-10.592.434	19.502.454
	<b>Profit/ loss before net financials</b>		
3	Finansielle indtægter	41.594	0
	Financial income		
4	Finansielle omkostninger	-5.177.052	-1.248.391
	Financial expenses		
	<b>Resultat før skat</b>	-15.727.892	18.254.063
	<b>Profit/ loss before tax</b>		
5	Skat af årets resultat	3.460.135	-4.015.895
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	-12.267.757	14.238.168
	<b>Profit/ loss for the year</b>		
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	<b>Recommended appropriation of profit/ loss</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	2.000.000
	Proposed dividend recognised under equity		
	Overført resultat	-12.267.757	12.238.168
	Retained earnings/ accumulated loss		
		-12.267.757	14.238.168

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Balance**

Balance sheet

Note	DKK	2023	2022
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ASSETS</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Fixed assets</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Property, plant and equipment</b>		
	Investeringsejendomme	335.300.000	101.000.000
	Investment property		
		<u>335.300.000</u>	<u>101.000.000</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Investments</b>		
	Afledte finansielle instrumenter	213.825	0
	Derivative financial instruments		
		<u>213.825</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>		
	<b>Total fixed assets</b>	<u>335.513.825</u>	<u>101.000.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Non-fixed assets</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	<b>Receivables</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	435.122	0
	Trade receivables		
7	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	824.282	0
	Receivables from group enterprises		
	Andre tilgodehavender	775.547	0
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	426.643	286.948
	Prepayments		
		<u>2.461.594</u>	<u>286.948</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>		
	<b>Cash</b>	0	764.413
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		
	<b>Total non-fixed assets</b>	<u>2.461.594</u>	<u>1.051.361</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>		
	<b>TOTAL ASSETS</b>	<u>337.975.419</u>	<u>102.051.361</u>

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Balance**

Balance sheet

Note	DKK	2023	2022
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
8	Selskabskapital	40.005	40.001
	Share capital		
	Overkurs ved emission	7.999.997	1.999.999
	Share premium account		
	Overført resultat	65.576.040	24.012.232
	Retained earnings		
	Foreslået udbytte	0	2.000.000
	Dividend proposed		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>73.616.042</b>	<b>28.052.232</b>
	<b>Total equity</b>		
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Provisions		
	Udskudt skat	16.351.210	6.832.691
	Deferred tax		
	Andre hensatte forpligtelser	46.692	0
	Other provisions		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>16.397.902</b>	<b>6.832.691</b>
	<b>Total provisions</b>		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	214.933.849	58.452.435
	Mortgage debt		
	Ansvarlig lånekapital	19.300.000	5.000.000
	Subordinate loan capital		
	Deposita og forudbetalt leje	5.983.329	1.817.848
	Deposits and prepaid rent		
		<b>240.217.178</b>	<b>65.270.283</b>
	transport	240.217.178	65.270.283
	to be carried forward		

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Balance (fortsat)**

Balance sheet (continued)

Note	DKK	2023	2022
Note			
	transport brought forward	240.217.178	65.270.283
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Current liabilities other than provisions</b>		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Short-term part of long-term liabilities other than provisions	3.470.972	987.372
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	519.957	117.711
	Skyldig selskabsskat Corporation tax payable	2.298.149	722.532
	Anden gæld Other payables	1.455.219	68.540
		7.744.297	1.896.155
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total liabilities other than provisions</b>	247.961.475	67.166.438
	<b>PASSIVER I ALT</b> <b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>	337.975.419	102.051.361

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 2 Personaleomkostninger  
Staff costs
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
Security and collateral
- 13 Nærtstående parter  
Related parties

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Egenkapitalopgørelse**

Statement of changes in equity

DKK	Selskabskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	Foreslået udbytte Dividend proposed	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2022 Equity at 1 January 2022	40.001	1.999.999	11.774.064	0	13.814.064
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	0	12.238.168	2.000.000	14.238.168
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b> Equity at 1 January 2023	40.001	1.999.999	24.012.232	2.000.000	28.052.232
Tilgang (afgang) af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed m.v. Additions on merger/ corporate acquisition	3	1.999.999	53.831.565	3.000.000	58.831.567
Kapitalforhøjelse Capital increase	1	3.999.999	0	0	4.000.000
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	0	-12.267.757	0	-12.267.757
Udloddet udbytte Dividend distributed	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2023</b> Equity at 31 December 2023	40.005	7.999.997	65.576.040	0	73.616.042

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

##### Accounting policies

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

##### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

##### Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

Selskabet er fusioneret med N7 Oasen Boliger Nærheden ApS, N7 Søparken 1 ApS og N7 Søparken 2 ApS med tilbagevirkende regnskabsmæssig effekt fra d. 1. januar 2023. Sammenlægningen er gennemført ved anvendelse af "book-value"-metoden. Denne metode kræver ikke tilpasning af sammenligningstal for tidligere regnskabsår. Selskabet har indregnet de overtagne nettoaktiver i N7 Oasen Boliger Nærheden ApS, N7 Søparken 1 ApS og N7 Søparken 2 ApS til de regnskabsmæssige værdier.

##### Valutaomregning

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

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

The annual report of Nordhusene Nord ApS for 2023 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

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

##### Reporting currency

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

##### Intra-group business combinations

The company has merged with N7 Oasen Bolig TNearby ApS, N7 Søparken 1 ApS and N7 Søparken 2 ApS with retroactive accounting effect from 1 January 2023. The merger has been carried out using the "book-value" method. This method does not require the adjustment of comparative figures for previous financial years. The Company has recognised the acquired net assets of N7 Oasen Boliger Nærheden ApS, N7 Søparken 1 ApS and N7 Søparken 2 ApS at the carrying values.

##### Foreign currency translation

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

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

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

**Afledte finansielle instrumenter**

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

**Resultatopgørelsen****Nettoomsætning**

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Omkostninger, forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter, indregnes lineært over leasingperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis.

Leasingperioden udgøres af uopsigelsesperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Serviceindtægter og udgifter som kan genindvindes fra lejere:

Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes.

Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser koncernen for at agere som principal og netto, når ledelsen anser koncernen som agent.

**Derivative financial instruments**

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

**Income statement****Revenue**

The Company has chosen IAS 11/IAS 18 as interpretation for revenue recognition.

Rental income receivable from operating leases is recognised on a straight line basis over the term of the lease, except for contingent rental income, which is recognised as earned.

Costs relating to incentives for lessees to enter into lease agreements are spread evenly over the lease term, even if the payments are not made on such a basis.

The lease term is the non cancellable period of the lease together with any further term for which the lessee has the option to continue the lease, where, at the inception of the lease, Management is reasonably certain that the lessee will exercise this option.

Amounts received from lessees to terminate leases or to compensate for dilapidations are recognised in the income statement as received.

Service charges and expenses recoverable from tenants:

Income arising from expenses recharged to lessees is recognised in the period in which the expenses can be contractually recovered.

Service charges and other such receipts are included gross of the related costs in revenue when Management considers that the Group acts as principal and net when Management considers that the Group acts as agent.



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

**Bruttofortjeneste**

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

**Ejendomsomkostninger**

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

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Finansielle indtægter og omkostninger**

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

**Skat**

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

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

**Gross profit**

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

**Expenses, property**

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

**Other external expenses**

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to distribution, sale, advertising, administration, premises, bad debts, payments under operating leases, etc.

**Financial income and expenses**

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

**Tax**

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

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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

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

#### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

#### Balance sheet

##### Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

##### Tilgodehavender

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

##### Receivables

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

Receivables are measured at amortised cost.

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

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### Prepayments

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

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten "tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder" eller "gæld til tilknyttede virksomheder".

##### Cash

Cash comprise cash.

Given the nature of the Group's cash pool arrangement, cash pool balances are not considered cash, but are recognised under "Receivables from group entities" or "payables to group entities".

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

**Selskabsskat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

**Gældsforpligtelser**

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

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

**Income taxes**

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

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

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

**Liabilities**

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for liabilities.

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

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Other liabilities are measured at net realisable value.

**Ansvarlig lånekapital**

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

**Subordinate loan capital**

Liabilities where the creditors have stated they are willing to subordinate their claim to rank after all the entity's other creditors are presented as subordinate loan capital. Subordinate loan capital is recognised using the same method as applies to liabilities.

**Dagsværdi**

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

**Fair value**

The fair value measurement is based on the principal market. If no principal market exists, the measurement is based on the most advantageous market, i.e. the market that maximises the price of the asset or liability less transaction and/or transport costs.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

All assets and liabilities which are measured at fair value, or whose fair value is disclosed, are classified based on the fair value hierarchy, see below:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Level 1: Value in an active market for similar assets/liabilities

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsoplysninger.

Level 2: Value based on recognised valuation methods on the basis of observable market information

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsoplysninger.

Level 3: Value based on recognised valuation methods and reasonable estimates (non-observable market information).

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

If a reliable fair value cannot be stated according to the above levels, the asset or liability is measured at cost.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**2 Personaleomkostninger**

Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

DKK	2023	2022
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Financial income		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	32.534	0
Interest receivable, group entities		
Andre finansielle indtægter	9.060	0
Other financial income		
	41.594	0
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.455.000	528.604
Interest expenses, group entities		
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	401.993	0
Fair value adjustments of financial instruments		
Andre finansielle omkostninger	3.320.059	719.787
Other financial expenses		
	5.177.052	1.248.391
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.291.745	586.082
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	-4.751.880	3.429.813
Deferred tax adjustments in the year		
	-3.460.135	4.015.895
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
Property, plant and equipment		
		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>Investment property</b>
Kostpris 1. januar 2023		70.902.158
Cost at 1 January 2023		
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed		215.200.000
Additions on merger/corporate acquisition		
Tilgange		40.606.010
Additions		
Kostpris 31. december 2023		326.708.168
Cost at 31 December 2023		
Opskrivninger 1. januar 2023		30.097.842
Revaluations at 1 January 2023		
Årets værdireguleringer		-21.506.010
Value adjustments for the year		
Opskrivninger 31. december 2023		8.591.832
Revaluations at 31 December 2023		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b>335.300.000</b>
Carrying amount at 31 December 2023		

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 12.

Note 12 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**Investeringsejendomme**

Investment property

**Opgørelse af dagsværdi**

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi efter dagsværdihierarkiets niveau 3.

Dagsværdi af investeringsejendom er beregnet ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på budgetter for de kommende 7 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid.

Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

**Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

Diskonteringsfaktor; 6,75 %  
Inflationsrate; 2,00 %  
Langsigtet tomgang; 0 %  
Afkastgraden; 4,75 %  
Deposita; 5.746.764 kr.  
Terminalværdien udgør 237.393.222 kr.

Lejeindtægter og omkostninger pr. m2:  
Leje, bolig: 1.324 - 1.632 kr.  
Driftsomkostninger: 251 - 355 kr.

**Fair value estimation**

The Company's investments property is measured at fair value after the fair value hierarchy level 3.

The fair value of investment property has been estimated by discounting the expected, future cash flows, using a relevant discount factor. Expected future cash flows are based on budgets for the coming 7-year period and an estimated terminal value for the remaining life of the property concerned.

The discount factor comprises the risk-free interest rate and a risk premium for the property concerned.

Independent valuers are consulted for purposes of estimating the fair values.

**Significant fair value assumptions**

The most significant fair value assumptions are:

Discount rate; 6.75%  
Inflation; 2.00%  
Long term vacancies; 0%  
Exit Yield; 4.75%  
Deposits; DKK 5,746,764  
Value of the terminal period; DKK 237,393,222

Rental income and costs per sqm:  
Rent, residential: DKK 1,324 - 1,632.  
OPEX: DKK 251 - 355.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**7 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder**  
Receivables from group enterprises

Virksomheden har indgået aftale om cash poolordning med selskabets bankforbindelse, hvor Nordhusene Red ApS er kontoindehaver og Nordhusene Nord ApS er underkontoindehaver sammen med virksomhedens øvrige tilknyttede virksomheder. De tegnede vilkår i cash poolordningen tilskriver bankforbindelsen retten til at kunne afregne træk og indeståender med hinanden, hvorved det udelukkende er nettosaldoen af de samlede cash pool-konti, der udgør Nordhusene Red ApS' mellemværende med bankforbindelsen.

Nordhusene Nord ApS' konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder, udgør pr. 31. december 2023 et indestående på 824.282 kr.

The company has entered into a cash pool arrangement agreement with the company's bank connection, where Nordhusene Red ApS is the account holder and Nordhusene Nord ApS is the sub-account holder together with the company's other affiliated companies. The terms subscribed in the cash pool scheme give the bank connection the right to settle withdrawals and deposits with each other, whereby it is only the net balance of the total cash pool accounts that constitutes Nordhusene Red ApS' balance with the bank connection.

Nordhusene Nord ApS' accounts in the cash pool scheme, which are recognised under receivables from affiliated companies, amount to a deposit of DKK 824,282 as of 31 December 2023.

DKK	2023	2022
<b>8 Selskabskapital</b>		
Share capital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Analysis of the share capital:		
A anparter, 40.001 stk. a nom. 1,00 kr.	40.001	40.001
40,001 A shares of DKK 1,00 nominal value each		
	40.001	40.001

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 4 år:

Analysis of changes in the share capital over the past 4 years:

DKK	2023	2022	2021	2020
Saldo primo	40.001	40.001	40.000	40.000
Opening balance				
Kapitalforhøjelse	4	0	1	0
Capital increase				
	40.005	40.001	40.001	40.000

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**9 Langfristede gældsforpligtelser****Non-current liabilities other than provisions**

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 203.948.242 kr. senere end 5 år fra balance-dagen.

Of the long-term liabilities, DKK 203,948,242 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

**10 Afledte finansielle instrumenter****Derivative financial instruments****Renterisici**

Virksomheden har indgået en renteloftsaftale med Danske Bank.

Renteloftsaftalen er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgælden med en nominal værdi på 28.087.000 kr.

Aftalens nominelle værdi er 27.786.025 kr. med udløb juni 2028.

Der er foretaget loft af den variable rente med en kupon rente 4 %

Dagsværdien beregnes af Danske Bank efter aftalens diskonterede cashflow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2023.

Dagsværdien af renteloftsaftalen beløber sig til 213.825 kr. pr. 31. december 2023. Dagsværdien af renteloftsaftalen er indregnet som afledte finansielle instrumenter.

**Interest rate risks**

The Company has entered into a interest rate cap agreement with Danske Bank.

The interest rate cap agreement have been entered into for the purpose of reducing the interest rate risk associated with the mortgage debt with a nominal value of DKK 28,087,000.

The nominal amount of the agreement is DKK 27,786,025 and the termination date is set to June 2028.

The floating rate has been capped at a coupon rate of 4 %p.a.

The fair value has been calculated by Danske Bank based on the agreement's discounted cash flow using the market interest at 31 December 2023.

The fair value of the interest rate cap amounts to DKK 213,825 at 31 December 2023. The fair value of the interest rate cap has been recognised as derivative financial instruments.

**Dagsværdioplysninger****Fair value disclosures**

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

The Company has the following assets and liabilities measured at fair value:

DKK	<b>Renteloftsaftale Interest rate cap</b>
Dagsværdi, ultimo Fair value at year end	213.825
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen Unrealised fair value adjustments for the year, recognised in the income statement	401.993
Dagsværdiniveau Fair value level	2



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

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

Selskabet er sambeskattet med Nordhusene Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt kildeskat på renter og udbytter.

The Company is jointly taxed with Nordhusene Holding ApS, which acts as management company, and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes as well as withholding taxes on interests and dividends.

**12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Security and collateral

Til sikkerhed for gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grund og bygning med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 på 335.300.000 kr.

As security for the Company's debt to credit institutions, assets worth a total of DKK 335,300,000 have been pledged as collateral or otherwise charged.

**13 Nærtstående parter**  
Related parties

Nordhusene Nord ApS' nærtstående parter omfatter følgende:  
Nordhusene Nord ApS' related parties comprise the following:

**Bestemmende indflydelse**  
Parties exercising control

<b>Nærtstående part</b> Related party	<b>Bopæl/ Hjemsted</b> Domicile	<b>Grundlag for bestemmende indflydelse</b> Basis for control
Nordhusene Red ApS Nordhusene Red ApS	Aarhus, Danmark Aarhus, Denmark	Kapitalbesiddelse Participating interest

**Oplysning om koncernregnskaber**  
Information about consolidated financial statements

<b>Modervirksomhed</b> Parent	<b>Hjemsted</b> Domicile	<b>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</b> Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
Niam Nordic VII AB	Stockholm, Sweden	www.niam.se

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jacob Riiser de Lichtenberg

### Bestyrelse

På vegne af: selskabet

Serienummer: e710ddad-b38a-49d8-8174-45c2922339f1

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-04-30 19:39:32 UTC



## Emil Jonatan Holm Harritshøj

### Bestyrelse

På vegne af: selskabet

Serienummer: ef587dd2-ccd7-4db1-be65-9452fdf479cf

IP: 109.134.xxx.xxx

2024-05-01 10:24:37 UTC



## Michael Visby Berthelsen

### Direktion

På vegne af: selskabet

Serienummer: 66ea540c-e13d-4088-8db0-39e52977ade0

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-07 11:28:54 UTC



## Michael Visby Berthelsen

### Dirigent

På vegne af: selskabet

Serienummer: 66ea540c-e13d-4088-8db0-39e52977ade0

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-07 11:28:54 UTC



## Michael Visby Berthelsen

### Bestyrelse

På vegne af: selskabet

Serienummer: 66ea540c-e13d-4088-8db0-39e52977ade0

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-07 11:28:54 UTC



## Kaare Kristensen Lendorf

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 8eede778-219e-4dd7-8652-c0d59bb93611

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-07 11:54:28 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Reedtz Petersen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 3b6e48a7-2646-4cac-bb32-eea55c75648c

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-07 14:43:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**