

# Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS

c/o Cobblestone A/S  
Gammel Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby

CVR-nr./CVR no. 40 75 63 37

## Årsrapport 2022

Annual report 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2023  
Approved at the Company's annual general meeting on 23 March 2023

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>11</b>
Financial statements 1 January - 31 December	
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>11</b>
Income statement	
<b>Balance</b>	<b>12</b>
Balance sheet	
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	<b>15</b>
Statement of changes in equity	
<b>Pengestrømsopgørelse</b>	<b>16</b>
Cash flow statement	
<b>Noter</b>	<b>17</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 Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2023

Copenhagen, 23 March 2023

Direktion:/Executive Board:

.....  
Michael Visby Berthelsen  
direktør

Bestyrelse/Board of Directors:

.....  
Michael Visby Berthelsen  
formand/Chair

.....  
Henrik Nørmark

.....  
Jacob Riiser de Lichtenberg

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS for the financial year 1 January - 31 December 2022.

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 2022 and of the results of the Company's operations and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2022.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the development in the Company's operations and financial matters and the results of the Company's operations and financial position.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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". 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 revisors 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 Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS

#### Opinion

We have audited the financial statements of Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS for the financial year 1 January - 31 December 2022, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, cash flow statement 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 2022 and of the results of the Company's operations as well as the cash flows 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### Auditor's 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores 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.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the 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.

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.

## 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 23. marts 2023  
Copenhagen, 23 March 2023  
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

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.

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 Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS  
 Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City c/o Cobblestone A/S  
 Gammel Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby

CVR-nr./CVR no. 40 75 63 37  
 Stiftet/Established 3. september 2019/3 September 2019  
 Hjemstedskommune/Registered office København/Copenhagen  
 Regnskabsår/Financial year 1. januar - 31. december/1 January - 31 December

Bestyrelse/Board of Directors Michael Visby Berthelsen, formand/Chair  
 Henrik Nørmark  
 Jacob Riiser de Lichtenberg

Direktion/Executive Board Michael Visby Berthelsen, Direktør

Revision/Auditors EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
 Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

## Hoved- og nøgletal

Financial highlights

DKK'000	2022	2021	2020	2019	2018
---------	------	------	------	------	------

### Hovedtal

Key figures

Bruttofortjeneste Gross profit	78.435	66.330	59.132	16.992	0
Resultat af primær drift Operating profit/loss	95.105	194.427	63.372	15.819	0
Resultat af finansielle poster Net financials	-8.504	-33.574	-54.978	-21.958	0
<b>Årets resultat</b> <b>Profit for the year</b>	<b>67.549</b>	<b>125.379</b>	<b>6.547</b>	<b>-4.788</b>	<b>0</b>

Anlægsaktiver Fixed assets	1.976.126	1.947.758	1.795.562	1.751.591	0
<b>Aktiver i alt (balancesum)</b> <b>Total assets</b>	<b>1.997.025</b>	<b>1.966.416</b>	<b>1.819.657</b>	<b>1.762.168</b>	<b>0</b>
Investeringer i materielle anlægsaktiver Investments in property, plant and equipment	14.436	26.907	40.552	1.752.764	0
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>	<b>576.255</b>	<b>500.706</b>	<b>385.327</b>	<b>372.620</b>	<b>0</b>

### Nøgletal

Financial ratios

Afkastningsgrad Return on assets	4,8 %	10,3 %	3,5 %	0,9 %	0,0 %
Likviditetsgrad Current ratio	61,1 %	69,5 %	83,6 %	23,6 %	0,0 %
Soliditetsgrad Equity ratio	28,9 %	25,5 %	21,2 %	21,1 %	N/A %
Egenkapitalforrentning Return on equity	12,5 %	28,3 %	1,7 %	-1,3 %	0,0 %

Der henvises til definitioner og begreber under  
 anvendt regnskabspraksis.

For terms and definitions, please see the  
 accounting policies.



## Ledelsesberetning

Management's review

### Virksomhedens 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

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 67.548.632 kr. mod et overskud på 125.378.658 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 576.254.642 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 slutningen af 2022.

Dette forhold er afspejlet i værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

### Business review

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

### Financial review

The income statement for 2022 shows a profit of DKK 67,548,632 against a profit of DKK 125,378,658 last year, and the balance sheet at 31 December 2022 shows equity of DKK 576,254,642. Management considers the Company's financial performance in the year satisfactory.

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 late 2022.

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

## Ledelsesberetning

Management's review

### Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Selskabets ejendom er finansieret med en blanding af egenkapital og fremmedkapital. Realkreditlånenes belåningsgrad er 52 % pr. 31. december 2022. Renten på realkreditlån er fast indtil den 1. april 2023. Skulle renten stige/falde med 50 basispoint, vil det øge/sænke rentebetalingerne med 5,0 mio. kr. fra de nuværende 4,9 mio. kr. i rentekomkostninger. Dagsværdien af de almindelige danske realkreditlån følger kursfastsættelsen af obligationerne på Nasdaq Københavns Fondsbørs, hvilket udsætter Selskabet for en risiko for tab/gevinster, hvis lånene indfries før tid.

Selskabet har en vis eksponering for valutarisici overfor den svenske krone, da aktionærlånet er i svenske kroner, men de resterende pengestrømme er alle i danske kroner.

Likviditetsrisici vurderes som lave baseret på selskabets pengestrømsfremskrivninger og låneaftalerne med realkreditinstituttet.

### Påvirkning af det eksterne miljø

Copenhagen Towers er opført med den nyeste og mest miljøvenlige bygningsteknologi på markedet. Bygningerne er tilsluttet Danmarks første grundvandsbaserede kølings og opvarmningsanlæg, der sikrer et behageligt indeklima hele året rundt. Selskabet har særligt fokus på at reducere ejendommens miljøbelastning.

### Financial risks and use of financial instruments

The company's property is financed with a mix of equity and mortgage loans. The loan to value ratio of the mortgage loans is 52% as of 31 December 2022. The interest on mortgage loan is fixed until 1 April 2023. Should the interest rate increase/decrease by 50 basis points, this would increase/decrease interest payments by DKK 5.0 million from the present DKK 4.9 million interest costs. The fair value of the standard Danish mortgage loans follows the pricing of the bonds on the Nasdaq Copenhagen Stock Exchange, exposing the Company with a risk of losses/gains should the loans be repaid prematurely.

The company has some exposure to currency risks with regards to the Swedish krona as the shareholder loan is denominated in Swedish krona, but the remaining cash flow is all denominated in Danish kroner.

Liquidity risks are deemed as low based on the company's cash flow projections and on the loan agreements with the mortgage institute.

### Impact on the external environment

Copenhagen Towers is built with the latest and most environmentally friendly building technology on the market. The buildings are connected to Denmark's first groundwater based cooling and heating system, which ensures a pleasant indoor climate all year round. The company has specific focus on reducing the property's environmental impact.

## Ledelsesberetning

Management's review

### Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Selskabet har ingen specifikke forsknings- og udviklingsaktiviteter, men udvikler ejendommen baseret på standard forretningsgange.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Forventet udvikling

I 2023 forventes virksomhedens omsætning at stige med 2 %, som følge af øgede initiativer på markedsføring af Copenhagen Towers. Forventningerne er baseret på en forudsætning om uændrede valutakurser for de valutaer, som virksomheden er eksponeret overfor.

Likviditetsvirkningen fra driften i 2023 forventes at være positiv som følge af den forventede vækst i årets resultat.

### Research and development activities

The Company has no specific research and development activities, but develops the property based on standard business procedures.

### Events after the balance sheet date

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

### Outlook

The Company's revenue for 2023 is expected to increase by 2 % due to the increase initiatives on marketing of Copenhagen Towers. The expectations are based on the assumption that the exchange rates for the currencies to which the Company is exposed will remain unchanged.

Cash generated from operations in 2023 is expected to be positive as a result of the expected profit growth.

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Resultatopgørelse**

Income statement

Note	DKK	2022	2021
	<b>Bruttofortjeneste</b>	78.435.181	66.329.971
	Gross profit		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	16.670.125	128.097.528
	Fair value adjustment of investment property		
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	95.105.306	194.427.499
	Profit before net financials		
4	Finansielle indtægter	24.677.226	8.029.657
	Financial income		
5	Finansielle omkostninger	-33.181.721	-41.603.752
	Financial expenses		
	<b>Resultat før skat</b>	86.600.811	160.853.404
	Profit before tax		
6	Skat af årets resultat	-19.052.179	-35.474.746
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	67.548.632	125.378.658
	Profit for the year		

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Balance**

Balance sheet

Note	DKK	2022	2021
	<b>AKTIVER</b>		
	ASSETS		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Fixed assets		
7	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Property, plant and equipment		
8	Investeringsejendomme	1.940.704.335	1.914.024.228
	Investment property		
	Lejerabatter	9.528.855	6.791.257
	Lease incentives		
	Brugsretsaktiver	25.892.528	26.942.224
	Right-of-use asset		
		<u>1.976.125.718</u>	<u>1.947.757.709</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.976.125.718</u>	<u>1.947.757.709</u>
	Total fixed assets		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Non-fixed assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	630.701	24.458
	Trade receivables		
	Andre tilgodehavender	234.279	1.182.444
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	1.723.834	1.413.990
	Prepayments		
		<u>2.588.814</u>	<u>2.620.892</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>18.309.808</u>	<u>16.036.731</u>
	Cash		
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>20.898.622</u>	<u>18.657.623</u>
	Total non-fixed assets		
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>1.997.024.340</u>	<u>1.966.415.332</u>
	TOTAL ASSETS		

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Balance**

Balance sheet

Note	DKK	2022	2021
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
9	Selskabskapital	50.003	50.002
	Share capital		
	Overkurs ved emission	391.518.476	383.518.477
	Share premium account		
	Overført resultat	184.686.163	117.137.531
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>576.254.642</b>	<b>500.706.010</b>
	Total equity		
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Provisions		
10	Udskudt skat	41.834.217	35.145.533
	Deferred tax		
12	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>41.834.217</b>	<b>35.145.533</b>
	Total provisions		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
11	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.001.728.434	1.011.631.391
	Mortgage debt		
	Leasingforpligtelser	26.965.114	28.057.708
	Lease liabilities		
13	Ansvarlig lånekapital	280.371.066	330.740.135
	Subordinate loan capital		
	Deposita	35.656.700	33.277.903
	Deposits		
		<b>1.344.721.314</b>	<b>1.403.707.137</b>
	transport	1.344.721.314	1.403.707.137
	to be carried forward		

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Balance (fortsat)**

Balance sheet (continued)

Note	DKK	2022	2021
Note			
	transport brought forward	1.344.721.314	1.403.707.137
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> Current liabilities other than provisions		
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Short-term part of long-term liabilities other than provisions	10.896.482	13.738.740
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	742.501	3.049.356
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	5.611.297	6.768.268
	Skyldig selskabsskat Corporation tax payable	13.973.142	1.609.647
	Anden gæld Other payables	2.990.745	460.250
	Periodeafgrænsningsposter Deferred income	0	1.230.391
		<u>34.214.167</u>	<u>26.856.652</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b> Total liabilities other than provisions	<u>1.378.935.481</u>	<u>1.430.563.789</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b> TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	<u>1.997.024.340</u>	<u>1.966.415.332</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 2 Begivenheder efter balancedagen  
Events after the balance sheet date
- 3 Personaleomkostninger  
Staff costs
- 14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 15 Sikkerhedsstillelser  
Collateral
- 16 Nærtstående parter  
Related parties
- 17 Resultatdisponering  
Appropriation of profit

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Egenkapitaloppgørelse**

Statement of changes in equity

Note	DKK	Selskabskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
	<b>Egenkapital 1. januar 2022</b> Equity at 1 January 2022	50.002	383.518.477	117.137.531	500.706.010
	Kapitalforhøjelse Capital increase	1	7.999.999	0	8.000.000
17	Overført via resultatdisponering Transfer, see "Appropriation of profit"	0	0	67.548.632	67.548.632
	<b>Egenkapital 31. december 2022</b> Equity at 31 December 2022	50.003	391.518.476	184.686.163	576.254.642



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

Financial statements 1 January - 31 December

**Pengestrømsopgørelse**

Cash flow statement

Note	DKK	2022	2021
Note			
	Årets resultat Profit for the year	67.548.632	125.378.658
18	Reguleringer Adjustments	12.575.709	-57.859.758
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital Cash generated from operations (operating activities) before changes in working capital	80.124.341	67.518.900
19	Ændring i driftskapital Changes in working capital	-5.534.506	-1.037.159
	Pengestrømme fra primær drift Cash generated from operations (operating activities)	74.589.835	66.481.741
	Renteudbetalinger m.v. Interest paid, etc.	-32.231.092	-40.058.578
	Betalt selskabsskat Corporation taxes paid	0	1.016.665
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b> Cash flows from operating activities	<b>42.358.743</b>	<b>27.439.828</b>
	Køb af materielle anlægsaktiver Additions of property, plant and equipment	-14.436.740	-26.906.888
	<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet</b> Cash flows to investing activities	<b>-14.436.740</b>	<b>-26.906.888</b>
	Udbetalt udbytte Dividends distributed	0	-10.000.000
	Provenue ved optagelse af gæld til kreditinstitutter Proceeds of debt to credit institutions	0	87.410.770
	Provenue ved optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder Proceeds of debt, group enterprises	0	19.800.000
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser Repayments, long-term liabilities	-36.027.723	-107.723.267
	Kontant kapitalforhøjelse Cash capital increase	8.000.000	0
	Ændring i deposita Change in deposits	2.378.797	8.182.796
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b> Cash flows from financing activities	<b>-25.648.926</b>	<b>-2.329.701</b>
	<b>Årets pengestrøm</b> Net cash flow	<b>2.273.077</b>	<b>-1.796.761</b>
	Likvider 1. januar Cash and cash equivalents at 1 January	16.036.731	17.833.492
	<b>Likvider 31. december</b> Cash and cash equivalents at 31 December	<b>18.309.808</b>	<b>16.036.731</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

#### Valutaomregning

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

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

The annual report of Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS for 2022 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized reporting class C entities.

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

#### Reporting currency

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

#### Foreign currency translation

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

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

##### Resultatopgørelsen

###### Nettoomsætning

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.

###### 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.

##### Income statement

###### Revenue

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 bias.

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 that 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.

###### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

##### Andre eksterne omkostninger

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

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger m.v.

##### Skat

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

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

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

##### Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to administration and bad debts etc

##### Financial income and expenses

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

##### Tax

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

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

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

##### Balancen

###### Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IFRS 16.

Leasingkontrakter vedrørende aktiver hvor virksomheden har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måled ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingkontraktens interne rentefod eller den alternative lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige aktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

###### 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.

###### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

##### Balance sheet

###### Leases

The Company has chosen IFRS 16 as interpretation for classification and recognition of leases.

On initial recognition, leases for assets that transfer substantially all the risk and rewards incident to the ownership to the Company (finance leases) are measured in the balance sheet at the lower of fair value and the present value of the future lease payment. In calculating the net present value, the interest rate implicit in the lease or the incremental borrowing rate is used as the discount factor. Assets held under finance leases are subsequently accounted for in the same way as the Company's other assets.

The Capitalised residual lease liability is recognised in the balance sheet as a liability, and the interest element of the lease payment is recognised in the income statement over the term of the lease.

###### 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.

###### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### 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.

##### Prepayments

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

##### Cash

Cash comprise cash.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

##### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

##### Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser måles til nutidsværdien af de resterende leasingydelser inkl. en eventuel garanteret restværdi baseret på de enkelte leasingkontraktens interne rente.

##### 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.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

##### Liabilities

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

Other liabilities are measured at net realisable value.

##### Lease liabilities

Lease liabilities are measured at the net present value of the remaining lease payments including any guaranteed residual value based on the interest rate implicit in the lease.

##### 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.

##### Deferred income

Deferred income recognised as a liability comprises payments received concerning income in subsequent financial reporting years.

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

**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.

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

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

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

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

**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.

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:

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

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

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

**Nøgletal**

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

**Financial ratios**

The financial ratios stated under "Financial highlights" have been calculated as follows:

Resultat af primær drift Operating profit/loss	Resultat før finansielle poster reguleret for andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger	Profit/loss before financial items adjusted for other operating income and other operating expenses
Afkastningsgrad Return on assets	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$	$\frac{\text{Profit/loss from operating activities} \times 100}{\text{Average assets}}$
Likviditetsgrad Current ratio	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$	$\frac{\text{Current assets} \times 100}{\text{Current liabilities}}$
Soliditetsgrad Equity ratio	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$	$\frac{\text{Equity at year-end} \times 100}{\text{Total equity and liabilities, year-end}}$
Egenkapitalforrentning Return on equity	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$	$\frac{\text{Profit/loss after tax} \times 100}{\text{Average equity}}$

**2 Begivenheder efter balancedagen**

Events after the balance sheet date

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

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

**Noter**

Notes to the financial statements

**3 Personalemkostninger**  
Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b> Financial income		
Andre finansielle indtægter Other financial income	24.677.226	8.029.657
	<u>24.677.226</u>	<u>8.029.657</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b> Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expenses, group entities	24.006.921	31.979.297
Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	9.174.800	9.624.455
	<u>33.181.721</u>	<u>41.603.752</u>
<b>6 Skat af årets resultat</b> Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst Estimated tax charge for the year	12.363.495	5.819.157
Årets regulering af udskudt skat Deferred tax adjustments in the year	6.688.684	33.657.742
Regulering af skat vedrørende tidligere år Tax adjustments, prior years	0	-4.002.153
	<u>19.052.179</u>	<u>35.474.746</u>

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**7 Materielle anlægsaktiver**

Property, plant and equipment

DKK	Investerings- ejendomme Investment property	Lejerabatter Lease incentives	Brugsretsaktiver Right-of-use asset	I alt Total
Kostpris 1. januar 2022 Cost at 1 January 2022	1.782.858.975	8.322.137	29.041.624	1.820.222.736
Tilgange Additions	10.009.982	4.426.758	0	14.436.740
Kostpris 31. december 2022 Cost at 31 December 2022	1.792.868.957	12.748.895	29.041.624	1.834.659.476
Opskrivninger 1. januar 2022 Revaluations at 1 January 2022	131.165.253	0	0	131.165.253
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	16.670.125	0	0	16.670.125
Opskrivninger 31. december 2022 Revaluations at 31 December 2022	147.835.378	0	0	147.835.378
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022 Impairment losses and depreciation at 1 January 2022	0	1.530.880	2.099.400	3.630.280
Afskrivninger Depreciation	0	1.689.160	1.049.696	2.738.856
Af- og nedskrivninger 31. december 2022 Impairment losses and depreciation at 31 December 2022	0	3.220.040	3.149.096	6.369.136
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 Carrying amount at 31 December 2022</b>	<b>1.940.704.335</b>	<b>9.528.855</b>	<b>25.892.528</b>	<b>1.976.125.718</b>

Ved opgørelsen af investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi i henhold til dagsværdimodellen, dobbelt indregnes separat præsenterede aktiver eller passiver ikke. Dagsværdien af investeringsejendommen er indregnet som 1.940,7 mio. kr. pr. 31. December 2022 under investeringsejendomme og yderligere aktiverede lejerabatter på 9,5 mio. kr. som er indregnet under lejerabatter samt nettoværdien af brugsretsaktiver og leasingforpligtelser, hvorved den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme er 1.948,6 mio. kr.

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 15.

In calculation of the carrying amount of the investment property under the fair value model, separate recognised assets or liabilities are not double-counted. The fair value of the investment property is recognized a DKK 1,940.7 million as of 31 December 2022 under investment property and further capitalised lease incentives with an amount of DKK 9.5 million has been recognised as lease incentives and the net value of right-of-use asset and leasing liability whereby the full market value of the investment property is DKK 1,948.6 million.

Note 15 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

**8 Investeringsejendomme**

Investment property

**Opgørelse af dagsværdi**

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi efter dagsværdihierarkiets niveau 3.

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på budgetter for de kommende 10 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; 6,15 - 7,50%  
Inflationsrate; 2,00%  
Afkastkrav; 4,15 - 5,50%  
Langsigtet tomgang; 2 - 5 %  
Deposita; 35,3 mio. kr.  
Terminalværdien udgør 1.319 mio. kr.

**Fair value estimation**

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

Fair value of investment properties has been estimated for every single property by discounting the expected, future cash flows, using a relevant discount factor. Expected future cash flows are based on budgets for the coming 10-year period and an estimated terminal value for the remaining life of the properties 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; 6.15 - 7.50%  
Inflation; 2.00%  
Exit yield: 4.15 - 5.50%  
Long-term vacancies; 2 - 5%  
Deposits; DKK 35.3 million  
Value of the terminal period DKK 1,319 million

**9 Selskabskapital**

Share capital

Selskabskapitalen er fordelt således:

Analysis of the share capital:

A anpartar, 50.003 stk. a nom. 1,00 kr.  
50,003 A shares of DKK 1,00 nominal value each

DKK	2022	2021
	50.003	50.002
	50.003	50.002

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 4 år:

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

DKK	2022	2021	2020	2019
Saldo primo Opening balance	50.002	50.002	50.001	40.000
Kapitalforhøjelse Capital increase	1	0	1	10.001
	50.003	50.002	50.002	50.001

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

DKK	2022	2021
<b>10 Udskudt skat</b>		
Deferred tax		
Udskudt skat 1. januar	35.145.533	1.280.118
Deferred tax at 1 January		
Ændring i udskudt skat, investeringsejendom	6.287.651	30.801.680
Change in deferred tax, investment property		
Ændring i udskudt skat, låneomkostninger	-87.345	-87.714
Change in deferred tax, borrowing cost		
Ændring i udskudt skat, lejerabat	602.272	623.367
Change in deferred tax, lease incentive		
Ændring i udskudt skat, leasing	-113.894	-245.405
Change in deferred tax, leasing		
Ændring i udskudt skat, underskud til fremførsel	0	2.773.487
Change in deferred tax, tax loss carried forward		
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b>41.834.217</b>	<b>35.145.533</b>
Deferred tax at 31 December		

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

DKK	Gæld i alt 31/12 2022 Total debt at 31/12 2022	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
Gæld til realkreditinstitutter	1.012.064.312	10.335.878	1.001.728.434	967.165.952
Mortgage debt				
Leasingforpligtelser	27.525.718	560.604	26.965.114	24.404.538
Lease liabilities				
Ansvarlig lånekapital	280.371.066	0	280.371.066	280.371.066
Subordinate loan capital				
Deposita	35.656.700	0	35.656.700	0
Deposits				
	<b>1.355.617.796</b>	<b>10.896.482</b>	<b>1.344.721.314</b>	<b>1.271.941.556</b>

**12 Hensatte forpligtelser**  
Provisions

Hensættelse til udskudt skat vedrører væsentligst tidsmæssige forskelle på materielle anlægsaktiver.

The provision for deferred tax primarily relates to timing differences in respect of property, plant and equipment.

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**13 Ansvarlig lånekapital**

Subordinate loan capital

DKK	Tidspunkt for forfald Maturity	Udestående beløb Amount outstanding
Shareholder loan, Niam VII Luxembourg S.á.r.l	31/1 2030	280.371.066
Shareholder loan, Niam VII Luxembourg S.á.r.l		<u>280.371.066</u>

**14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Contractual obligations and contingencies, etc.

**Andre eventualforpligtelser**

Other contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med N7 Denmark Residential Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter og udbytter.

The Company is jointly taxed with N7 Denmark Residential 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 interest and dividends.

**15 Sikkerhedsstillelser**

Collateral

Til sikkerhed for gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grund og bygning med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på 1.948,6 mio. kr.

As securities for the Company's debt to the credit institutions, assets worth a total of DKK 1,948.6 million have been pledge as collateral or otherwise charged.

**16 Nærtstående parter**

Related parties

Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejendomsselskabet Copenhagen Towers II ApS' related parties comprise the following:

**Bestemmende indflydelse**

Parties exercising control

Nærtstående part Related party	Bopæl/Hjemsted Domicile	Grundlag for bestemmende indflydelse Basis for control
Niam VII Denmark Office Holding AB	Stockholm, Sverige Stockholm, Sweden	Kapitalbesiddelse Participating interest

**Oplysning om koncernregnskaber**

Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed Parent	Hjemsted Domicile	Rekvirering af modervirksom- hedens koncernregnskab Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
Niam VII Holding AB	Stockholm, Sverige Stockholm, Sweden	www.niam.se

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

DKK	2022	2021
<b>17 Resultatdisponering</b>		
Appropriation of profit		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Recommended appropriation of profit		
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	10.000.000
Extraordinary dividend distributed in the year		
Overført resultat	67.548.632	115.378.658
Retained earnings		
	<u>67.548.632</u>	<u>125.378.658</u>
<b>18 Reguleringer</b>		
Adjustments		
Af- og nedskrivninger	1.689.160	1.188.929
Amortisation/depreciation and impairment losses		
Finansielle indtægter	-24.677.226	-8.029.657
Financial income		
Finansielle omkostninger	33.181.721	41.603.752
Financial expenses		
Skat af årets resultat	12.363.495	1.523.337
Tax for the year		
Udskudt skat	6.688.684	33.657.742
Deferred tax		
Regulering vedrørende skat, tidl. år	0	293.667
Tax adjustments, prior years		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-16.670.125	-128.097.528
Fair value adjustments of investment property		
	<u>12.575.709</u>	<u>-57.859.758</u>
<b>19 Ændring i driftskapital</b>		
Changes in working capital		
Ændring i tilgodehavender	32.078	2.522.603
Change in receivables		
Ændring i leverandørgæld m.v.	-5.566.584	-3.559.762
Change in trade and other payables		
	<u>-5.534.506</u>	<u>-1.037.159</u>

# PENNEO

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

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

## Henrik Nørmark

### Bestyrelse

På vegne af: selskabet

Serienummer: 308d6095-6b90-4e41-8660-d4f7ea03a35c

IP: 217.151.xxx.xxx

2023-03-23 15:11:17 UTC



## Jacob Riiser de Lichtenberg

### Bestyrelse

På vegne af: selskabet

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

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-03-24 08:36:35 UTC



## Michael Visby Berthelsen

### Direktion

På vegne af: selskabet

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

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-03-29 12:32:44 UTC



## Michael Visby Berthelsen

### Dirigent

På vegne af: selskabet

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

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-03-29 12:32:44 UTC



## Michael Visby Berthelsen

### Bestyrelse

På vegne af: selskabet

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

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-03-29 12:32:44 UTC



## Henrik Reedtz

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 2.131.xxx.xxx

2023-03-29 13:23:48 UTC



## Kaare Kristensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 188.183.xxx.xxx

2023-03-30 09:42:11 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>