

**WPC Star Denmark ApS**  
c/o Citco Holbergsgade 14  
1057 København K

**CVR-nummer 40917608**

**Årsrapport 2021**  
*Annual report 2021*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2022

*The annual report was presented and adopted at the company's annual general meeting 30 June, 2022*

---

Gregory Mark Butchart  
Dirigent  
*Chair*

Årsrapporten er aflagt på dansk og engelsk. I tvivlstilfælde er den danske tekst gældende.  
*The annual report is presented in both Danish and English. In case of discrepancy, the Danish text is applicable.*

## Indholdsfortegnelse

---

<i>Table of contents</i>	
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<i>Company information</i>	2
<b>Påtegninger</b>	
<i>Endorsements</i>	
Ledelsespåtegning	3
<i>Statement by management on the annual report</i>	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<i>Independent auditor's report</i>	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>8</b>
<i>Management's review</i>	8
<b>Årsregnskab</b>	
<i>Annual report</i>	
Resultatopgørelse	10
<i>Income statement</i>	10
Aktiver	11
<i>Assets</i>	11
Passiver	12
<i>Liabilities and equity</i>	12
Egenkapitalopgørelse	14
<i>Equity</i>	14
Noter	15
<i>Notes</i>	15
Anvendt regnskabspraksis	19
<i>Accounting policies</i>	19

## Selskabsoplysninger

---

### *Company information*

#### **Selskab (Company)**

WPC Star Denmark ApS  
c/o Citco Holbergsgade 14  
1057 København K

CVR-nummer: (CVR no.) 40917608  
Regnskabsperiode: (Reporting period) 1. januar 2021 - 31. december 2021

#### **Direktion (Executive Board)**

Gregory Mark Butchart  
Martin Vestergaard  
Ole Meier Sørensen

#### **Revisor (Auditor)**

KPMG P/S  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfærgevej 28  
2100 København Ø

## Ledelsespåtegning

---

*Statement by management on the annual report*

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for WPC Star Denmark ApS. Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*The Executive Board today considered and approved the annual report of WPC Star Denmark ApS for the period 1. January 2021 - 31. December 2021. The annual report was prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

*In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position as at 31. December 2021, and of its financial performance for the financial period 1. January 2021 - 31. December 2021.*

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

*In our opinion, the management's review gives a true and fair view of the matters dealt with in the review.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*We recommend that the annual report be adopted by the annual general meeting.*

30. juni 2022

**Direktionen:**

**Executive Board:**

Gregory Mark Butchart

Martin Vestergaard

Ole Meier Sørensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

*Independent auditor's report*

### Til kapitalejerne i WPC Star Denmark ApS

*To the Shareholders of WPC Star Denmark ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for WPC Star Denmark ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Opinion**

*We have audited the financial statements of WPC Star Denmark ApS for the financial year 1. January 2021 - 31. December 2021, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes and a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.*

*In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31. December 2021, and of the results of the Company operations for the financial year 1. January 2021 - 31. December 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

#### **Grundlag for konklusion**

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

#### **Basis for Opinion**

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

#### **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.

## 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.

### **Management's Responsibilities for the Financial Statements**

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### *Independent auditor's report*

konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

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

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

### **Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements**

*Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.*

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

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*
- *Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### *Independent auditor's report*

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er 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.

### **Statement on Management's Review**

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

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

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

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

København Ø, 30. juni 2022

### **KPMG P/S**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 25578198

Henrik Y. Jensen  
State Authorized Accountant  
mne35442



## Ledelsesberetning

---

### *Management's review*

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering, besiddelse, administration og udvikling af ejendomme samt virksomhed relateret hertil.

#### **Principal activities**

*The company's principal activities are investment, possession, administration and development of properties as well as business related thereto.*

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør TDKK 9,280 mod TDKK 9,262 sidste år. Resultatet fra ordinære aktiviteter efter skat udgør TDKK 21.347 mod TDKK 11.478 sidste år. Resultatet er væsentligt påvirket af ejendommens dagsværdiregulering.

#### **COVID-19 indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og præstation;**

Den globale spredning af COVID-19, som blev erklæret en pandemi af Verdenssundhedsorganisationen, skabte betydelig økonomisk usikkerhed, både på kort sigt og potentielt lang sigt. I hvilket omfang pandemien har påvirket selskabets finansielle stilling, likviditet og resultat af driften er hovedsageligt påvirket af W.P. Carey Inc (ultimate ejere); desuden har det vist sig at være ubetydelig. Likviditeten i W.P. Carey Inc. Har ikke været negativt påvirket af uforudsete omkostninger, større end forventet eller anden negativ indvirkning på grund af COVID-19. Ifølge det seneste kvartalsregnskab for W.P. Carey Inc., selskabet modtog over 99,5 % af den kontraktlige basisleje, der skulle betales i tredje kvartal 2021. I betragtning af den stadig betydelige usikkerhed omkring varigheden og alvoren af den videre påvirkning af COVID-19, er det ikke muligt at forudsige, hvilken indflydelse det vil have på lejernes fortsatte evne til at betale. Oplysninger om lejeopkrævning i september 2021 bør derfor ikke indikere forventede fremtidige lejeopkrævninger. I det omfang driftskapitalreserven er utilstrækkelig til at opfylde likviditetsbehovet, kan der afsættes yderligere midler fra likvide midler fra driften til at dække likviditetsbehovet. I betragtning af alle ovennævnte oplysninger forventes udbruddets potentielle indvirkning på selskabets kreditrisikoposition ikke at være væsentlig negativ.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

#### **Development in activities and financial affairs**

*The net turnover for the year is TDKK 9.280 against TDKK 9,262 last year. The results from ordinary activities after tax are TDKK 21.347 against TDKK 11.478 last year. The result is significantly affected by the fair value adjustment of the property.*

#### **COVID-19 impact on company's financial position and performance;**

*The global spread of COVID-19, which was declared a pandemic by the World Health Organization, created significant uncertainty and economic disruption, both in near-term and potentially long-term. The extent to which this pandemic have affected the financial condition, liquidity and result of operations of the Company is mainly affected by W.P. Carey Inc (ultimate parent); furthermore, has proven insignificant. The liquidity of W.P. Carey Inc. was not adversely affected by unanticipated costs, greater-than-anticipated operating expenses, or any other the adverse impact of COVID-19. According to the latest quarterly financial statements of W.P. Carey Inc., the Company received over 99.5% of contractual base rent that was due in the 2021 third quarter. Given the still significant uncertainty around the duration and severity of the further impact of COVID-19, it is not possible to predict the impact it will have on the tenants' continued ability to pay rent. Therefore, information provided regarding September 2021 rent collection should not serve as indication of expected future rent collections. To the extent that the working capital reserve is insufficient to satisfy the cash requirements, additional funds may be allocated from cash from operations to meet the liquidity needs. Considering all the above-mentioned information, the potential impact of the outbreak on the Company's credit risk position is not expected to be materially adverse.*

---

## Ledelsesberetning

---

### *Management's review*

*Developments and results for the year are considered satisfactory.*

### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Bortset fra den løbende usikkerhed omkring den potentielle påvirkning af COVID-19 beskrevet ovenfor, er der ikke opstået begivenheder efter balancedagen, som vil have væsentlig indflydelse på selskabets økonomiske stilling.

### ***Events after the end of the financial year***

*Except for the on-going uncertainty around the potential impact of the coronavirus outbreak described above, no events occurred subsequent to the balance sheet date, which would have material impact on the financial position of the company.*

		<i>Income statement</i>	
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2021	2020
		DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
<i>The period 1. January - 31. December</i>			
	Nettoomsætning <i>Revenue</i>	9.279.659	9.262
	Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>	-379.954	-639
	<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit</i>	<b>8.899.706</b>	<b>8.623</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>	21.300.000	9.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Income before net financials</i>	<b>30.199.706</b>	<b>17.623</b>
1	Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	-2.752.620	-2.894
	<b>Resultat før skat</b> <i>Profit before tax</i>	<b>27.447.085</b>	<b>14.729</b>
2	Skat af årets resultat <i>Tax on the income for the year</i>	-6.100.167	-3.250
	<b>Årets resultat</b> <i>Net income for the year</i>	<b>21.346.918</b>	<b>11.478</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b> <i>Proposal for distribution of net income</i>			
	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	21.346.918	11.478
	<b>Resultatdisponering i alt</b> <i>Total distribution of net income</i>	<b>21.346.918</b>	<b>11.478</b>
3	Antal beskæftigede <i>Average number of employees</i>		

<i>Assets</i>			
Note	<b>Balance</b>	2021	2020
		DKK	1.000 DKK
<hr/>			
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
<i>Assets as at 31. December</i>			
4	Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	190.300.000	169.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>190.300.000</b>	<b>169.000</b>
	<i>Property, plant and equipment</i>		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>190.300.000</b>	<b>169.000</b>
	<i>Total non-current assets</i>		
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder <i>Tax receivable from group enterprises</i>	0	1.016
	Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	0	197
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>1.214</b>
	<i>Receivables</i>		
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.341.707</b>	<b>4.110</b>
	<i>Cash</i>		
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.341.707</b>	<b>5.324</b>
	<i>Total current assets</i>		
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>191.641.707</b>	<b>174.324</b>
	<i>Total assets</i>		

		<i>Liabilities and equity</i>	
Note	<b>Balance</b>	2021	2020
		DKK	1.000 DKK
<hr/>			
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
<i>Liabilities and equity as at 31. December</i>			
	Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	43.100	43
	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	65.309.530	43.963
	<b>Egenkapital i alt</b> <i>Total equity</i>	<b>65.352.630</b>	<b>44.006</b>
5	Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	10.595.823	4.700
	<b>Hensatte forpligtelser</b> <i>Provisions</i>	<b>10.595.823</b>	<b>4.700</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	112.200.941	121.628
	Deposita <i>Deposits</i>	2.319.915	2.315
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Non-current payables</i>	<b>114.520.856</b>	<b>123.943</b>

		<i>Liabilities and equity</i>	
Note	<b>Balance</b>	2021	2020
		DKK	1.000 DKK
	Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Accounts payable</i>	74.386	100
	Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	374.337	237
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder <i>Income tax to group enterprises</i>	143.698	0
	Anden gæld <i>Other payables</i>	579.978	1.337
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Current payables</i>	<b>1.172.398</b>	<b>1.674</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Total payables</i>	<b>115.693.254</b>	<b>125.618</b>
	<b>Passiver i alt</b> <i>Total liabilities and equity</i>	<b>191.641.707</b>	<b>174.324</b>
7	Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i>		
8	Nærtstående parter <i>Related parties</i>		

*Statement of changes in equity***Egenkapitalopgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
<i>Equity</i>	<i>Contri- buted capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december <i>Period 1 January - 31 December</i>			
Saldo primo <i>Beginning of the year</i>	43	43.963	44.006
Årets resultat <i>Retained earnings of the year</i>	0	21.347	21.347
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>43</b>	<b>65.310</b>	<b>65.353</b>
<i>Equity</i>			

	2021	2020
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<i>Notes</i>		
<b>1</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>		
<i>Financial expenses</i>		
Renter tilknyttede virksomheder	2.719.228	2.875
<i>Interest, group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	33.392	18
<i>Other financial costs</i>		
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2.752.620</b>	<b>2.894</b>
<i>Financial expenses</i>		
<b>2</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on the income or loss for the year</i>		
Skat af årets resultat	143.698	61
<i>Tax on net income or loss for the year</i>		
Regulering af udskudt skat	5.895.519	3.190
<i>Adjustment of deferred tax</i>		
Regulering af tidligere års skat	60.950	0
<i>Adjustment of previous years' tax</i>		
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>6.100.167</b>	<b>3.250</b>
<i>Tax on the income or loss for the year</i>		
<b>3</b>		
<b>Antal beskæftigede</b>		
<i>Average number of employees</i>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).		
<i>The company had an average of 2 employees during the financial year (last year 2).</i>		



<b>Noter</b>	2021	2020
	DKK	1.000 DKK
<i>Notes</i>		
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
<i>Investment properties</i>		
Kostpris 1. januar	158.630.612	158.631
<i>Acquisition cost, beginning of year</i>		
Kostpris 31. december	<u>158.630.612</u>	<u>158.631</u>
<i>Acquisition cost, end of year</i>		
Dagsværdiregulering 1. januar	10.369.388	1.369
<i>Fair value adjustment, beginning of year</i>		
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	21.300.000	9.000
<i>Fair value adjustment for the year</i>		
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>31.669.388</u>	<u>10.369</u>
<i>Fair value adjustment, end of year</i>		
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>190.300.000</u></b>	<b><u>169.000</u></b>
<i>Investment properties</i>		

**Usikkerhed ved indregning og måling***Uncertainty related to recognition and measurement*

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendomme bestemmes ud fra markedsstandarder og er baseret på en vurdering af det aktuelle afkast, vedligeholdelsestilstanden og afkastkravet for investeringsejendomme.

Investeringsejendomme består af logistiskejendomme, beliggende i Aarhus, Danmark og bruges til kommercielle formål.

Dagsværdien af investeringsejendomme i årsrapporten estimeres på baggrund af en ekstern vurderingsrapport, værdiansættelse er udarbejdet ved hjælp af en indkomst kapitaliseringsmetode.

Skøn for afkastkrav er baseret på information om den generelle regionale udvikling og krav til afkast og andre relevante lokale forhold.

**Centrale forudsætninger:**

Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret model på 4,8%. Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i ejendommens markedsvurdering pr. 31. december 2021.

Ændringer i estimeret påkrævet afkastrate for investeringsejendomme vil påvirke værdien af investeringsejendomme, der er indregnet i balancen, samt værdireguleringer opført i resultatopgørelsen.

	2021	2020
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

## Notes

**Følsomhedsanalyse**

Afkast	Dagsværdi	Bogført værdi	Ændring
			dagsværdi
	TDKK	TDKK	TDKK
4,3%	212.428	190.300	22.128
5,3%	172.347	190.300	-17.953

**Uncertainties as to recognition or measurement**

The management's estimate of the value of the investment properties is determined from market-conforming standards and is based on an assessment of the current returns, the maintenance condition, and the return requirement of the investment properties.

The investment property consist of logistic properties, located in Aarhus, Denmark and are used for commercial purposes.

The fair value of investment properties in the annual report is estimated based on the external valuation report. Valuation has been prepared using an income capitalization methodology.

The return requirement estimates are based on information about the general regional development in return requirements and other relevant local conditions.

**Key assumptions:**

An individually determined Equivalent Yield of 4,80% has been applied in the market value assessment at 31 December 2021.

Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognized in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.

**Sensitivity analysis:**

Rate of return	Fair value	Book value	Change in fair value
	TDKK	TDKK	TDKK
4,3%	212.428	190.300	22.128
5,3%	172.347	190.300	-17.953

**5 Hensættelser til udskudt skat**

Provisions for deferred tax

Hensættelser til udskudt skat, primo	4.700.304	1.511
Provisions for deferred tax, beginning of year		
Årets ændring i hensættelser til udskudt skat	5.895.519	3.190
Change for the year in provisions for deferred tax		
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>10.595.823</b>	<b>4.700</b>
Provisions for deferred tax		

	2021	2020
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<i>Notes</i>		
<b>6</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<i>Non-current payables</i>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	114.520.856	123.943
<i>Portion of debt maturing after 5 years</i>		
<b>7</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
<i>Contingent liabilities</i>		
<p>Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskabet WPC DF Denmark ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i administrationsselskabets årsregnskab.</p> <p><i>The company is jointly and severally liable with the management company WPC DF Denmark ApS for Danish corporate and withholding taxes on dividends within the joint taxation circle. The taxable corporation tax and withholding tax within the co-tax circle are disclosed in the management company's annual accounts.</i></p>		
<b>8</b>		
<b>Nærtstående parter</b>		
<i>Related parties</i>		
<p>Selskabet er koncernforbundet med W.P. Carey Inc, hvis årsrapport offentliggøres på selskabets hjemmeside og kan downloades på <a href="http://www.wpcarey.com">www.wpcarey.com</a>.</p> <p><i>The company is consolidated at the level of W.P. Carey Inc. and Annual report of this entity is publicly available and could be downloaded through <a href="http://www.wpcarey.com">www.wpcarey.com</a>.</i></p>		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### *Accounting policies*

#### **Generelt**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

#### **General**

*The annual report was prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for reporting class B.*

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.  
In addition, the Company has decided to observe certain provisions from higher reporting classes.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

*The financial statements have been prepared according to the same accounting policies as last year.*

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

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

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

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

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

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

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

#### **General principles for recognition and measurement**

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### *Accounting policies*

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

*Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, implying the recognition of a constant effective interest rate to maturity. Amortised cost is determined as original cost less any repayments and with addition/deduction of the accumulated amortisation of the difference between cost and nominal amount.*

*In recognition and measurement, foreseeable losses and risks are taken into consideration when arising before the annual report is prepared and proving or disproving matters existing on the balance sheet date.*

*Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost. Also recognised are expenses incurred to generate the earnings for the year, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions, as well as reversals resulting from changes in accounting estimates of amounts previously recognised in the income statement.*

### **Resultatopgørelsen**

#### ***Income statement***

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### ***Net turnover***

*The net turnover consists of rental income from lease of properties and recharged common costs and is recognized in the income statement in the period it regards.*

#### **Bruttofortjeneste**

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### ***Gross profit***

*Revenue less expenses for raw materials and consumables and other external expenses are aggregated in the item 'Gross profit'.*

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### ***Other external expenses***

*Other external expenses include expenses relating to sale, administration, bad debts etc.*

#### **Skat af årets resultat**

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

## Anvendt regnskabspraxis

---

### *Accounting policies*

Selskabet er omfattet af de internationale regler om sambeskatning af administrationselskabet og de danske virksomheder i sambeskatningskredsen.

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

### **Tax on net income or loss for the year**

*Tax for the year, comprising current tax for the year and changes in deferred tax for the year, is recognised in the income statement as the share attributable to net income or loss for the year, and directly in equity as the share attributable to entries directly to equity.*

*The company is covered by the international rules on joint taxation of the management company and the Danish companies in the joint taxation circle.*

The current Danish corporation tax is distributed through settlement of joint tax contributions between the jointly taxed companies in relation to their taxable income. In connection with this, companies with tax deficits receive joint tax contributions from companies that have been able to apply this deficit (full distribution).

## **Balancen**

### **Balance sheet**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

---

## Anvendt regnskabspraksis

---

### *Accounting policies*

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

### **Investment properties**

*Investment properties comprise properties that are held to earn rentals, held for capital appreciation or both.*

*Initially, investment properties are measured at cost including purchase price and directly related costs. The carrying amount also includes costs for improvements if the recognition criteria is met.*

*Subsequent to initial recognition, investment properties are stated at fair value. Gains and losses arising from changes in the fair values are included in the income statement in the year which they arise.*

*The property is valued using a discounted cash flow to model the current and anticipated future cash flow and costs. In this method, which is investment driven, the anticipated future income and expenditure are calculated as a net present value as at the valuation date utilizing a suitable discount rate. At end of the cash flow period, the property is valued in perpetuity, deferred for the period of the cash flow, utilizing a suitable exit yield, normally reflection the perceived factors applying to the property at that time.*

*Investment properties are not depreciated.*

*Gains and losses on the disposal of individual property, plant and equipment are stated as the difference between the selling prices less selling cost and the carrying amount on the date of the disposal. Gains and losses are recognized in the income statement as other operation income or other operating expenses.*

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Receivables**

*Receivables are measured in the balance sheet at amortised cost, usually equivalent to nominal value. The value is reduced by write-downs for expected losses following an assessment of each receivable.*

### **Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### **Cash**

*Includes cash and easily realisable securities which are subject to insignificant risk of changes in value.*

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Payables**

*Payables are measured at cost, equivalent to nominal value.*

## Anvendt regnskabspraksis

---

### *Accounting policies*

#### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### ***Tax payable and deferred tax***

*Current tax liabilities and tax receivable are measured in the balance sheet as tax calculated on the taxable income for the year, adjusted for tax on taxable for previous years and tax prepaid.*

*Deferred tax on temporary differences between the tax base of assets and liabilities and their carrying amounts is measured under the balance sheet liability method. Deferred tax is measured on the basis of the tax regulations and rates that, according to the rules in force at the balance sheet date, will apply at the time the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Changes in deferred tax as a result of changes in tax rates are recognised in the income statement.*



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Greg Butchart

Direktør

Serial number: gbutchart@wpcarey.com

IP: 145.224.xxx.xxx

2022-06-30 14:36:44 UTC



## Martin Vestergaard

Direktør

Serial number: PID:9208-2002-2-189471352932

IP: 80.241.xxx.xxx

2022-06-30 14:41:31 UTC

NEM ID 

## Ole Meier Sørensen

Direktør

Serial number: PID:9208-2002-2-141756734434

IP: 77.246.xxx.xxx

2022-06-30 14:58:55 UTC

NEM ID 

## Henrik Y. Jensen

Statsautoriseret revisor

Serial number: CVR:25578198-RID:96960381

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-06-30 15:04:56 UTC

NEM ID 

## Greg Butchart

Dirigent

Serial number: gbutchart@wpcarey.com

IP: 145.224.xxx.xxx

2022-06-30 15:29:17 UTC



Penneo document key: JNPB7-IHJFB-IY007-NHBSC-T0MXY-1A662

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>