

WPC Star Denmark ApS
C/O Citco (Denmark) ApS Nybrogade 12, 1203 København K

CVR-nr. 40 91 76 08
Company reg. no. 40 91 76 08

Årsrapport
Annual report

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024.
The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 28 June 2024.

Ole Meier Sørensen
Dirigent
Chairman of the meeting

Notes to users of the English version of this document:

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

Indholdsfortegnelse

Contents

Side

Page

Påtegninger

Reports

- 1 Ledelsespåtegning
Management's statement
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

Ledelsesberetning

Management's review

- 7 Selskabsoplysninger
Company information
- 8 Ledelsesberetning
Management's review

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Financial statements 1 January - 31 December 2023

- 9 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 15 Resultatopgørelse
Income statement
- 16 Balance
Balance sheet
- 19 Egenkapitalopgørelse
Statement of changes in equity
- 20 Noter
Notes

Ledelsespåtegning

Management's statement

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for WPC Star Denmark ApS.

Today, the Executive Board has approved the annual report of WPC Star Denmark ApS for the financial year 2023.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

We consider the chosen accounting policy to be appropriate, and in our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2023 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January – 31 December 2023.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

København K, den 28. juni 2024
Copenhagen K, 28 June 2024

Direktion
Executive board

Martin Vestergaard

Ole Meier Sørensen

Gregory Mark Butchart

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til anpartshaverne i WPC Star Denmark ApS

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

To the Shareholders of WPC Star Denmark ApS

Opinion

We have audited the financial statements of WPC Star Denmark ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, for the Company. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

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

Basis for Opinion

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Management's Responsibilities for the Financial Statements

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

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker in-gen 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.

København Ø, den 28. juni 2024
Copenhagen Ø, 28 June 2024

KPMG P/S Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98
Company reg. no. 25 57 81 98

Henrik Y. Jensen
statsautoriseret revisor
State Authorized Public Accountant
mnmne35442

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

Selskabsoplysninger

Company information

| | |
|--|---|
| Selskabet <i>The company</i> | WPC Star Denmark ApS C/O Citco (Denmark) ApS Nybrogade 12 1203 København K |
| | CVR-nr.: 40 91 76 08 <i>Company reg. no.</i> |
| | Hjemsted: <i>Copenhagen</i> <i>Domicile:</i> |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december <i>Financial year: 1 January - 31 December</i> |
| Direktion <i>Executive board</i> | Martin Vestergaard Ole Meier Sørensen Gregory Mark Butchart |
| Revision <i>Auditors</i> | KPMG P/S Statsautoriseret Revisionspartnerselskab |

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering, besiddelse, administration og udvikling af ejendomme samt virksomhed relateret hertil.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes i balancen ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastkravet er forbundet med betydelige regnskabsmæssige skøn, hvilket betyder, at dagsværdien kan variere fra ejendommens faktiske værdi. Vi henviser til note 4 for yderligere information.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 9.901 t.kr. mod 9.521 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -3.860 t.kr. mod -6.077 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

The principal activities of the company

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

Uncertainties about recognition or measurement

The Company's investment properties are recognized in the balance by applying a return-based model. The yield requirement is associated with significant accounting estimates, which means that the fair value may differ from the properties' actual value. We refer to note 4 for more information.

Development in activities and financial matters

The revenue for the year totals DKK 9.901.000 against DKK 9.521.000 last year. Income or loss from ordinary activities after tax totals DKK -3.860.000 against DKK -6.077.000 last year. Management considers the net profit or loss for the year satisfactory.

Events occurring after the end of the financial year

No events occurred subsequent to the balance sheet date, which would have material impact on the financial position of the company.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

Recognition and measurement in general

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger består af omkostninger i året som resultat af udlejning af selskabets ejendomme og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dags værdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, allowing a constant effective interest rate to be recognised during the useful life of the asset or liability. Amortised cost is recognised as the original cost less any payments, plus/less accrued amortisations of the difference between cost and nominal amount. In this way, capital losses and gains are allocated over the useful life of the liability.

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

Income statement

Revenue

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

Other external expenses

Other external costs comprises costs incurred during the year as a result of the rental og the company's properties and administrations.

Value adjustment of investment property

Value adjustment of investment property comprises value adjustments of properties at fair value and profit or loss from the disposal of properties.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts concerning the financial year. Financial income and expenses comprise interest income and expenses.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Skat af årets resultat

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

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

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

Tax on net profit or loss for the year

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

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

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme med henblik på opnåelse af lejeindtægter, værdiforøgelse eller begge dele.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og hertil direkte knyttede omkostninger. Den regnskabsmæssige værdi omfatter også omkostninger til forbedringer, hvis indregningskriterierne er opfyldt.

Efterfølgende indregnes investeringsejendomme til dagsværdi. Gevinster eller tab som følge af ændringer dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det år, de opstår.

Måling til dagsværdi foretages ved anvendelse af en DCF model, hvor ejendommens dagsværdi er baseret på forudsætninger om fremtidig ændring i lejeværdi, tomgangsperioder, afkastkrav og øvrige særlige forhold. Værdien af investeringsejendommen opgøres som den tilbagediskonteret værdi af de forventede fremtidige pengestrømme. Værdiansættelsen er ikke foretaget af en akkrediteret og uafhængig valuar.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Statement of financial position

Investment property

Investment properties comprises properties that is held to earn rentals, held for capital appreciation or both.

Initially, investment properties is 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 is 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 fair value of completed investment properties are determined using a discounted cash flow (DCF). Under the DCF-method, a properties fair value is estimated using explicit assumptions about the risks and yields over the asset's life, including an exit or terminal value. This involves the projection of a series of cash flows and to do this, an appropriate, market-derived discount rate is applied to establish the present value of the income stream. The valuations was not performed by an accredited and independant valuer.

Investment properties is not depreciated.

Gains and losses on the disposal of property, plant and equipment are stated as the difference between the selling price less selling costs and the carrying amount at the date of disposal. Gains and losses are recognised in the income statement as other operating income or other operating costs, respectively.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Tilgodehavender

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

Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pen geinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter WPC Star Denmark ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kilde skatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme-skatningskredsen.

Receivables

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

The value is reduced by write-downs for expected losses following an assessment of each receivable.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash at bank and on hand.

Equity

Dividend

Dividend expected to be distributed for the year is recognised as a separate item under equity.

Income tax and deferred tax

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

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

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

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

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

Liabilities other than provisions

Liabilities other than provisions relating to investment properties are measured at amortised cost.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income statement 1 January - 31 December

All amounts in DKK.

| Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Nettoomsætning <i>Revenue</i> | 9.901.390 | 9.520.569 |
| Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i> | -633.768 | -604.876 |
| Bruttoresultat Gross profit | 9.267.622 | 8.915.693 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment property</i> | -11.709.478 | -14.400.000 |
| Resultat før finansielle poster Profit before net financials | -2.441.856 | -5.484.307 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i> | -2.507.432 | -2.568.205 |
| Resultat før skat Loss before tax | -4.949.288 | -8.052.512 |
| 3 Skat af årets resultat <i>Tax on loss for the year</i> | 1.088.844 | 1.975.202 |
| Årets resultat Net profit or loss for the year | -3.860.444 | -6.077.310 |
| Forslag til resultatdisponering: Proposed distribution of net profit: | | |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret <i>Extraordinary dividend distributed during the financial year</i> | 3.000.000 | 0 |
| Udbytte for regnskabsåret <i>Dividend for the financial year</i> | 4.500.000 | 1.800.000 |
| Disponeret fra overført resultat <i>Allocated from retained earnings</i> | -11.360.444 | -7.877.310 |
| Disponeret i alt Total allocations and transfers | -3.860.444 | -6.077.310 |

This document has esignatur Agreement-ID: 125573yJWNU251907562

Balance 31. december
Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

| Aktiver <i>Assets</i> | 2023 | 2022 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Note | <u> </u> | <u> </u> |
| Anlægsaktiver <i>Non-current assets</i> | | |
| 4 Investeringsejendomme <i>Investment properties</i> | 164.190.522 | 175.900.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt <i>Total property, plant, and equipment</i> | <u>164.190.522</u> | <u>175.900.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt <i>Total non-current assets</i> | <u>164.190.522</u> | <u>175.900.000</u> |
| Omsætningsaktiver <i>Current assets</i> | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i> | <u>0</u> | <u>455.465</u> |
| Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i> | <u>0</u> | <u>455.465</u> |
| Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i> | <u>3.742.619</u> | <u>3.050.482</u> |
| Omsætningsaktiver i alt <i>Total current assets</i> | <u>3.742.619</u> | <u>3.505.947</u> |
| Aktiver i alt <i>Total assets</i> | <u>167.933.141</u> | <u>179.405.947</u> |

This document has esignatur Agreement-ID: 125573yJWNu251907562

Balance 31. december
Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

| Passiver <i>Equity and liabilities</i> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Note | | |
| Egenkapital <i>Equity</i> | | |
| Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i> | 43.100 | 43.100 |
| Overført resultat <i>Retained earnings</i> | 46.071.776 | 57.432.220 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the financial year</i> | <u>4.500.000</u> | <u>1.800.000</u> |
| Egenkapital i alt <i>Total equity</i> | <u>50.614.876</u> | <u>59.275.320</u> |
| Hensatte forpligtelser <i>Provisions</i> | | |
| Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i> | <u>7.270.775</u> | <u>8.637.342</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt <i>Total provisions</i> | <u>7.270.775</u> | <u>8.637.342</u> |
| Gældsforpligtelser <i>Liabilities other than provisions</i> | | |
| 5 Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i> | <u>106.244.242</u> | <u>107.444.242</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total long term liabilities other than provisions</i> | <u>106.244.242</u> | <u>107.444.242</u> |

This document has esignatur Agreement-ID: 125573yJWNU251907562

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

All amounts in DKK.

| | Virksomheds- kapital | Overført resul- tat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|---|--------------------------------|------------------------------|---|-------------------|
| | <i>Contributed capital</i> | <i>Retained earnings</i> | <i>Proposed dividend for the financial year</i> | <i>Total</i> |
| Egenkapital 1. januar 2023 | | | | |
| <i>Equity 1 January 2023</i> | 43.100 | 57.432.220 | 1.800.000 | 59.275.320 |
| Udloddet udbytte | | | | |
| <i>Distributed dividend</i> | 0 | 0 | -1.800.000 | -1.800.000 |
| Årets overførte overskud eller underskud | | | | |
| <i>Retained earnings for the year</i> | 0 | -11.360.444 | 4.500.000 | -6.860.444 |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | | | | |
| <i>Extraordinary dividend adopted during the financial year</i> | 0 | 3.000.000 | 0 | 3.000.000 |
| Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | | | | |
| <i>Distributed extraordinary dividend adopted during the financial year</i> | 0 | -3.000.000 | 0 | -3.000.000 |
| | 43.100 | 46.071.776 | 4.500.000 | 50.614.876 |

This document has esignatur Agreement-ID: 125573yJWNU251907562

Noter

Notes

All amounts in DKK.

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Uncertainties concerning recognition and measurement

Selskabets investeringsejendomme indregnes til dagsværdi ved anvendelse af en DCF model. Afkastkravet er forbundet med betydelige regnskabsmæssige skøn, hvilket betyder, at dagsværdien kan variere fra ejendommens faktiske værdi. Vi henviser til note 4 for yderligere information.

The Company's investment properties are measured at fair value using DCF model. The yield requirement is associated with significant accounting estimates, which means that the fair value may differ from the properties' actual value. We refer to note 4 for more information.

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| <i>Other financial expenses</i> | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | | |
| <i>Financial costs, group enterprises</i> | 2.482.308 | 2.547.872 |
| Andre finansielle omkostninger | | |
| <i>Other financial costs</i> | <u>25.124</u> | <u>20.333</u> |
| | <u>2.507.432</u> | <u>2.568.205</u> |
| | | |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| <i>Tax on loss for the year</i> | | |
| Skat af årets resultat | | |
| <i>Tax on Loss of the year</i> | 277.723 | 187.926 |
| Årets regulering af udskudt skat | | |
| <i>Adjustment of deferred tax for the year</i> | -1.366.567 | -1.958.481 |
| Regulering af tidligere års skat | | |
| <i>Adjustment of tax for previous years</i> | <u>0</u> | <u>-204.647</u> |
| | <u>-1.088.844</u> | <u>-1.975.202</u> |

Noter Notes

All amounts in DKK.

| | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| 4. Investeringsejendomme <i>Investment properties</i> | | |
| Kostpris 1. januar 2023 <i>Cost 1 January 2023</i> | <u>158.630.612</u> | <u>158.630.612</u> |
| Kostpris 31. december 2023 <i>Cost 31 December 2023</i> | <u>158.630.612</u> | <u>158.630.612</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2023 <i>Fair value adjustment 1 January 2023</i> | 17.269.388 | 31.669.388 |
| Årets regulering til dagsværdi <i>Adjustments to fair value for the year</i> | <u>-11.709.478</u> | <u>-14.400.000</u> |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2023 <i>Fair value adjustment 31 December 2023</i> | <u>5.559.910</u> | <u>17.269.388</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 <i>Carrying amount, 31 December 2023</i> | <u>164.190.522</u> | <u>175.900.000</u> |

Væsentlige forudsætninger

Key Assumptions

Selskabets investeringsejendomme består af en logistikejendom på i alt 28.140 m² beliggende i Brabrand.

The company's investment properties consist of one logistics property with a total area of 28.140 square meters located in Brabrand.

Markedsværdien af investeringsejendommen er opgjort på basis af en DCF-model, hvor der anvendes et afkastkrav 5,80%. DCF-modellen tager udgangspunkt i ejendommens markedsvurdering pr. 31. december 2023. Der er ikke anvendt uafhængig valuar ved værdiansættelsen af investeringsejendommen.

The market value of the investment properties has been calculated on the basis of a DCF-model, using an equivalent yield of 5,80%. The DCF-model is based on the property's market value assessment at 31 December 2023. No independent valuar has been used in the valuation of the investment property.

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

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.

Noter Notes

All amounts in DKK.

4. Investeringsejendomme (fortsat) *Investment properties (continued)*

Følsomhedsanalyse

Sensitivity analysis

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 164.191 TDKK pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 5,4 mio. DKK. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 8,9 mio TDKK.

The fair value of the investment properties total TDKK 164.191 as at 31 December 2023. The determined fair value is an estimate made by management based on available information and current future expectations. The sensitivity of the average rate om return can be illustrated thus: a rise in the rate of return of 0.25 percentage point per property would result in a decrease in the fair value by DKK 5,4 mio. A decrease in the rate of return of 0.25 percentage point per property would result in an increase in fair value by DKK 8,9 mio.

5. Gæld til tilknyttede virksomheder *Payables to group enterprises*

Gæld til tilknyttede virksomheder i alt

Total payables to group enterprises

31/12 2023

31/12 2022

106.599.999

108.187.114

Heraf forfalder inden for 1 år

Share of amount due within 1 year

-355.757

-742.872

106.244.242

107.444.242

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år

Share of liabilities due after 5 years

106.244.242

107.444.242

Noter

Notes

All amounts in DKK.

6. Eventualposter

Contingencies

Sambeskatning

Joint taxation

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med WPC DF Denmark ApS som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

With WPC DF Denmark ApS as administration company, the company is subject to the Danish scheme of joint taxation and unlimitedly, jointly, and severally liable, along with the other jointly taxed companies, for the total corporation tax.

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

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

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Any subsequent adjustments of corporate taxes or withholding tax, etc., may result in changes in the company's liabilities.

7. Nærtstående parter

Related parties

Koncernregnskab

Consolidated financial statements

Selskabet indgår i koncernregnskabet for W.P. Carey Inc., hvis årsrapport offentliggøres på selskabets hjemmeside og kan downloades på www.wpcarey.com.

The company is included in the consolidated financial statements of W.P. Carey Inc., the annual report of this entity is publicly available and could be downloaded through www.wpcarey.com.



Martin Vestergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Martin Vestergaard
Direktør
ID: 656b5afe-1f6c-4951-9f08-8ab504f2f386
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 17:24:26
Underskrevet med MitID



Gregory Butchart
Direktør
IP-adresse: 145.224.66.190:64231
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 17:23:37
Underskrevet med esignatur EasySign



Ole Meier Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ole Meier Sørensen
Direktør
ID: e8a1d6c4-613f-4deb-b854-c53fc7c2b1be
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 13:34:51
Underskrevet med MitID



Henrik Y. Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Yoouphasook Jensen
Revisor
ID: b6fe9db3-c7be-4306-9bfe-ba407b1bd3b6
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2024 kl.: 13:51:45
Underskrevet med MitID



Ole Meier Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ole Meier Sørensen
Dirigent
ID: e8a1d6c4-613f-4deb-b854-c53fc7c2b1be
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 00:00:37
Underskrevet med MitID

