

ÅRSRAPPORT 2023

ANNUAL REPORT 2023

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

1 JANUARY - 31 DECEMBER 2023

GDC LOGISTIK 8 APS

c/o CBRE A/S, Property Management, Rued Langgaards Vej 8

2300 København S

CVR-nr. 41 06 62 02

CENTRAL BUSINESS REGISTRATION no. 41 06 62 02

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den **17 / 5** 2024

*Adopted at the Company's
Annual General Meeting,
on / 2024*

Carl Olof Andreas Jönsson

Dirigent

Chairman

INDHOLDSFORTEGNELSE

CONTENTS

	Side <i>Page</i>
Ledelsesberetning mv. <i>Management's review etc.</i> Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	1
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	2
Påtegninger <i>Statement and report</i> Ledespåtegning <i>Statement by Management on the annual report</i>	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	4-7
Årsregnskab <i>Financial statements</i> Anvendt regnskabspraksis <i>Summary of significant accounting policies</i>	8-14
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023 <i>Income statement 1 January - 31 December 2023</i>	15
Balance pr. 31. december 2023 <i>Balance sheet at 31 December 2023</i>	16-17
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023 <i>Statement of changes in equity 31 December 2023</i>	18
Noter <i>Notes</i>	19-23

SELSKABSOPLYSNINGER

1

COMPANY DETAILS

Selskab

Company

GDC Logistik 8 ApS
c/o CBRE A/S, Property Management, Rued Langgaards Vej 8
2300 København S

CVR-nummer 41 06 62 02
Central Business Registration no. 41 06 62 02

4. regnskabsår
4th financial year

Hjemsted: København S
Registered in:

Direktion

Board of Executives

Åke Anders Henrik Skoog

Carl Olof Andreas Jönsson

Jenny Karin Elisabet Tuleby

Revision

Company auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup
CVR-nr. 33 77 12 31
Central business registration no. 33 77 12 31

I tilfælde af uoverensstemmelser mellem den danske og den engelske tekst, er den danske tekst gældende.

In case of discrepancy between the Danish and the English text the Danish shall prevail.

Væsentligste aktiviteter

GDC Logistik 8 ApS' formål er at drive virksomhed med fast ejendom samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. 35.693.936 mod kr. -1.108.022 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen kr. 129.399.967.

Årets resultat lever op til forventningerne.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Primary activities

GDC Logistik 8 ApS's purpose is to run a business with real estate and other business that is connected to this.

Development in the Company's activities and finances

The Company's financial performance in the financial year showed a result of DKK 35,693,936 against DKK -1,108,022 last year. At the balance sheet date, equity amounted to DKK 129,399,967.

The result for the year lives up to expectations.

Significant events occurring after the end of the financial year

No events have occurred after the balance sheet date which could significantly affect the company's financial position.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for GDC Logistik 8 ApS.

The Board of Executives have today discussed and approved the annual report for the financial year 1 January - 31 December 2023 of GDC Logistik 8 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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.

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

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

In our opinion the management's review includes a fair review about the matters the review deals with.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the Annual Report be approved at the annual general meeting.

København S, den 17 / 5 2024

København S,

I direktionen

Board of Executives

Åke Anders Henrik Skoog
Adm. Direktør
CEO

Carl Olof Andreas Jönsson
Direktør
Manager

Jenny Karin Elisabet Tuleby
Direktør
Manager

Til kapitalejerne i GDC Logistik 8 ApS

To the shareholders of GDC Logistik 8 ApS

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for GDC Logistik 8 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Opinion

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

We have audited the financial statements of GDC Logistik 8 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("financial statements").

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.

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.

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

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, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

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 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.*

* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 17 / 5 2024

Hellerup,

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Maj-Britt Nørskov Nannestad

statsautoriseret revisor

mne32198

State Authorized Public Accountant

mne32198

** 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.*

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.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

The annual report has been prepared in accordance with Danish financial statements legislation as well as generally accepted accounting principles.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

The annual report has been prepared in accordance with the reporting requirements of the Danish Financial Statements Act of class B, as well as provisions applying to reporting class C entities.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

The accounting policies have not been changed from last year.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

RECOGNITION AND MEASUREMENT

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

The financial statements have been prepared based on historical cost.

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

The income is recognised in the income statement as earned. Further to this, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Furthermore, all costs incurred to earn the profit or loss for year have been recognised in the income statement, including amortisation, depreciation, write-down and provisions as well as reversals as a consequence of changed accounting estimates of amounts previously recognised in the income statement.

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

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

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

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.

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

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, by which a constant redemption yield is recognised over the term. Amortised cost is calculated as original cost less instalments and addition/deduction of the accumulated amortisation of the difference between cost and the nominal amount. Thereby, capital and exchange losses or gains are allocated over the term.

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

On recognition and measurement, anticipated losses and risks that appear before presentation of the annual report and which confirm or invalidate affairs or conditions existing at the balance sheet date are considered.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

The functional currency is Danish kroner, DKK. All other currencies are considered foreign currencies.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

FOREIGN CURRENCY TRANSLATION

During the year, transactions in foreign currencies have been translated applying the exchange rate at the transaction date. If currency positions are considered hedge of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Receivables and debt denominated in foreign currencies have been recognised at the exchange rate of the balance sheet date.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og omkostninger.

Realised and unrealised exchange gains and losses have been recognised in the income statement under other financial income and expenses.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme m.v., og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen, administration samt honorarer til rådgivere og konsulenter.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter dagsværdireguleringer af investeringsejendomme. Ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

INCOME STATEMENT

The income statement has been classified by nature.

Gross profit/loss

In pursuance of section 32 of the Danish Financial Statements Act, the company does not disclose its revenue.

The Company has aggregated the items "revenue" as well as external expenses.

Revenue

Rental income comprises income from the lease of property etc., and it is recognised in the profit and loss account for the period relating to the lease payment. Revenue is measured at fair value excluding VAT and deducting discounts given.

External expenses

External expenses include expenses related to operating costs, administration as well as fees to advisors and consultants.

Value adjustments of investment properties

Value adjustments of investment properties include fair value adjustments of investment properties. Changes in the estimated fair value are entered in the income statement.

Other financial income and other financial expenses

Financial income and expenses is recognised with amounts concerning the financial year. Financial items comprise interest, realised and unrealised exchange gains and losses as well as interest surcharge and interest reimbursements under the Danish Tax Prepayment Scheme.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med LVF Denmark Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

Tax on profit or loss for the year income taxes

Tax on profit or loss for the year represents 22% of the book profit or loss adjusted for non-taxable and non-deductible items.

Tax on profit or loss for the year consists of the anticipated tax portion of the taxable income for the year adjusted for the changes for the year in deferred tax. Changes in deferred taxes due to adjustments of tax rates is recognised in the income statement.

The Company is jointly taxed with other Danish group enterprises with LVF Denmark Holding ApS as management company. The tax effect of the joint taxation is allocated among the group enterprises in ratio to their taxable income according to the rules on full allocation with a refund for tax losses of the Danish Corporation Tax Act.

Corporation tax relating to the financial year which has not been settled at the balance sheet date is to be classified as corporation tax in receivables or liabilities other than provisions.

Joint tax contributions between the jointly taxed companies which have not been settled at the balance sheet date are classified as joint tax contributions in receivables or liabilities.

The Company is subject to the Danish Tax Prepayment Scheme. Interest reimbursement and interest surcharge have been recognised in financial income and expenses.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommenes fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

BALANCE SHEET

The balance sheet has been presented in account form.

ASSETS

Investment properties

Investment properties include properties held for the purpose of obtaining a return on invested capital as well as any capital gain on resale. Investment properties are recognized in the balance sheet when all significant benefits and risks have been transferred to the company.

Investment properties is on initial recognition measured at cost, which includes the purchase price plus directly related costs.

Costs incurred that add new or improved properties to the investment properties in relation to the time of acquisition and which thereby improve the properties' future returns, including conversions, are also added to the cost price as an improvement.

Investment properties are subsequently measured at estimated fair value calculated on the basis of the property's net return and a return percentage based on an individual assessment of the individual type of property.

As a result of the properties being valued at the estimate of the fair value, no depreciation is made on these.

The changes in the estimated fair value are entered in the income statement under fair value adjustment of investment properties.

Gains or losses on sale or disposal are included in the income statement under fair value adjustment of investment properties, and constitute the difference between the net sales price less the carrying amount (fair value) on the most recent balance sheet date before the sale of the property.

Investeringsjendomme under opførelse

Investeringsjendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Investeringsjendomme under opførelse vil blive indregnet som investeringsjendomme, når den er klar.

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Investment properties in progress

Investment properties in progress are measured at cost.

Cost comprises the acquisition price as well as costs directly related to the acquisition until the time when the asset is ready to be put into operation.

Investment properties in progress will be measured as investment property, when is it ready to be put into operation.

Minor purchases with useful lives below one year have been recognised as an expense in the income statement in external expenses."

Profit/loss on sale or retirement has been included in the income statement under gross profit other operating income and other operating expenses.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down for bad debt according to an individual assessment.

Prepayments

Prepayments comprise costs incurred relating to subsequent financial years.

Cash and cash equivalents

Available finds comprise cash at bank.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles endvidere under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliseret restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

EQUITY AND LIABILITIES

Equity

Management's proposed dividends for the financial year is disclosed as a separate item in equity.

Provision for deferred tax

Deferred tax is measured according to the liability method. Provision has been made for deferred tax by 22 % on all temporary differences between carrying amount and tax-based value of assets and liabilities.

Deferred tax is also measured with respect of the planned use of the asset and the settlement of the liability. The tax value of the tax losses to be carried forward are included in the calculation of deferred taxes if it is probable that the losses can be used.

The tax-based values of tax losses carried forward are included in the statement of deferred tax if it is probable that the losses can be utilised.

Financial liabilities

Financial liabilities are recognized when raising the loan at the proceeds received after deduction of borrowing costs, directly addressed by the loan. In subsequent periods, financial liabilities are measured at amortized cost equal to the capitalized value using the effective interest rate, so the difference between the proceeds and the nominal value is recognized in the income statement over the loan period.

Mortgage debt hence is measured at amortized cost, which for cashloans equal the outstanding debt. For bondloans amortized cost corresponds to the outstanding debt, calculated as the loan's underlying cash value at the date of obtaining the loan regulated with a loan value adjustments based on an amortization, over the amortization period.

Financial liabilities also include the capitalized residual obligation on finance leases.

Other liabilities other than provisions have been measured at amortised cost which corresponds to nominal value.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

15

INCOME STATEMENT

1 JANUARY - 31 DECEMBER 2023

Note	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE <i>GROSS PROFIT/LOSS</i>	377.414	-538.329
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>	48.097.052	0
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT <i>OPERATING PROFIT/LOSS</i>	48.474.466	-538.329
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	84.294	13.136
3 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	-2.797.283	-895.206
RESULTAT FØR SKAT <i>PROFIT/LOSS BEFORE TAX</i>	45.761.477	-1.420.399
4 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	-10.067.541	312.377
ÅRETS RESULTAT <i>PROFIT/LOSS FOR THE YEAR</i>	35.693.936	-1.108.022

Resultatdisponering

Distribution of profit/loss

Forslag til udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividends for the financial year</i>	4.500.000	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	31.193.936	-1.108.022
ÅRETS RESULTAT <i>PROFIT/LOSS FOR THE YEAR</i>	35.693.936	-1.108.022

AKTIVER
 ASSETS

Note	31/12 2023	31/12 2022
2,5 Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	192.895.268	0
5 Investeringsejendomme under opførelse <i>Investment properties in progress</i>	0	22.834.291
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER <i>PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT</i>	192.895.268	22.834.291
ANLÆGSAKTIVER <i>FIXED ASSETS</i>	192.895.268	22.834.291
 Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	 11.000.286	 391.097
Udskudte skatteaktiver <i>Deferred tax assets</i>	0	312.410
TILGODEHAVENDER <i>RECEIVABLES</i>	11.000.286	703.507
 LIKVIDE BEHOLDNINGER <i>CASH</i>	 716.745	 5.255.237
OMSÆTNINGSAKTIVER <i>CURRENT ASSETS</i>	11.717.031	5.958.744
 AKTIVER I ALT <i>TOTAL ASSETS</i>	204.612.298	28.793.035

PASSIVER

EQUITY AND LIABILITIES

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>	40.002	40.000
Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	0	447.500
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	124.859.965	-1.921.682
Forslag til udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividends for the financial year</i>	<u>4.500.000</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL <i>EQUITY</i>	<u>129.399.967</u>	<u>-1.434.182</u>
4 Hensættelser til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	<u>9.774.249</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER <i>PROVISIONS</i>	<u>9.774.249</u>	<u>0</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	<u>63.178.810</u>	<u>29.819.326</u>
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER <i>LONG-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	<u>63.178.810</u>	<u>29.819.326</u>
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of long-term liabilities other than provision:</i>	1.478.214	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	781.058	266.368
Anden gæld <i>Other payables</i>	<u>0</u>	<u>141.523</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER <i>SHORT-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	<u>2.259.272</u>	<u>407.891</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER <i>LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	<u>65.438.082</u>	<u>30.227.217</u>
PASSIVER I ALT <i>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</i>	<u>204.612.298</u>	<u>28.793.035</u>
1 Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>		
7 Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i>		
8 Koncernforhold <i>Group relations</i>		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Statement of changes in equity

18

	Virksom- hedskapital <i>Share capital</i>	Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået udbytte <i>Proposed dividends</i>	I ALT <i>TOTAL</i>
Egenkapital pr. 1/1 2022 <i>Equity at 1/1 2022</i>	40.000	447.500	-813.660	0	-326.160
Overført via resultatdisponeringen <i>Transferred from distribution of profit/loss</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.108.022</u>	<u>0</u>	<u>-1.108.022</u>
Egenkapital pr. 1/1 2023 <i>Equity at 1/1 2023</i>	40.000	447.500	-1.921.682	0	-1.434.182
Kapitalforhøjelse <i>Capital increase</i>	2	95.140.210	0	0	95.140.212
Overført overkurs ved emission <i>Transferred share premium account</i>	0	-95.587.710	95.587.710	0	0
Overført via resultatdisponeringen <i>Transferred from distribution of profit/loss</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>31.193.936</u>	<u>4.500.000</u>	<u>35.693.936</u>
EGENKAPITAL PR. 31/12 2023 <i>Equity at 31/12 2023</i>	<u><u>40.002</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>124.859.965</u></u>	<u><u>4.500.000</u></u>	<u><u>129.399.967</u></u>

NOTES

1 Personaleomkostninger

Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The company has no employees.

2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Fair value adjustment of investment properties

2023

2022

Investeringsejendomme reguleret til dagsværdi

Investment properties adjusted to fair value

48.097.052

0

I ALT

TOTAL

48.097.052

0

3 Øvrige finansielle omkostninger

Other financial expenses

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

Interest expenses to group enterprises

2.649.515

880.089

Finansielle omkostninger i øvrigt

Other financial expenses

147.768

15.117

I ALT

TOTAL

2.797.283

895.206

4 Selskabsskat og udskudt skat

Corporation tax and deferred tax

	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelsen	2022
	<i>Income taxes</i>	<i>Deferred tax</i>	<i>Acc. to the inc. statement</i>	
Skyldig pr. 1/1 2023	0	-312.410	0	0
<i>Payable at 1/1 2023</i>				
Anvendt i sambeskatning, tidligere år	-19.118	19.118	0	0
<i>Used in joint taxation, previous years</i>				
Betalt vedr. tidligere år	19.118	0	0	0
<i>Paid re. previous years</i>				
Skat af årets resultat	0	10.067.541	10.067.541	-312.377
<i>Tax on profit/loss for the year</i>				
SKYLDIG PR. 31/12 2023	0	9.774.249		
<i>PAYABLE AT 31/12 2023</i>				
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			10.067.541	-312.377
<i>TAX ON PROFIT/LOSS FOR THE YEAR</i>				

5 Investeringsejendomme,
materielle anlægsaktiver
*Investment properties,
property, plant and equipment*

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>	Investerings- ejendomme under opførsel <i>Investment properties in progress</i>	I ALT <i>TOTAL</i>	31/12 2022
Kostpris pr. 1/1 2023 <i>Cost at 1/1 2023</i>	0	22.834.291	22.834.291	22.834.291
Tilgang i året <i>Additions for the year</i>	121.963.925	0	121.963.925	0
Overført til/fra andre poster <i>Disposals to/from other</i>	22.834.291	-22.834.291	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2023 <i>COST AT 31/12 2023</i>	144.798.216	0	144.798.216	22.834.291
Opskrivninger pr. 1/1 2023 <i>Revaluations at 1/1 2023</i>	0	0	0	0
Årets opskrivninger <i>Revaluations of the year</i>	48.097.052	0	48.097.052	0
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2023 <i>REVALUATIONS AT 31/12 2023</i>	48.097.052	0	48.097.052	0
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2023 <i>CARRYING AMOUNT AT 31/12 2023</i>	192.895.268	0	192.895.268	22.834.291

Opgørelse af dagsværdien

Ejendommen omfatter en erhversejendom på 16.677 kvm og består af kontor og lager.

Der er i regnskabsåret anvendt uafhængige vurderingsmænd ved opgørelse af dagsværdien.

Fair value estimation

The property comprises a commercial property of 16,677 sqm and consists of offices and warehouses.

Independent valuers are consulted for purpose of estimating the fair value.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Afkastkravet udgør 5,17% og er fastlagt ved brug af en DCF model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme diskonteres til nutidsværdi. Beregningerne er baseret på ejendommens budget for de kommende år.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

De aktuelle lejeindtægter udgør DKK 756 pr. kvm. til kontorområder, mens lagersektion udlejes til 597 kr. pr. kvm.

Tomgangslejen er 0% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 30 kr. pr. kvm.

Administrationsomkostningerne udgør 0,5% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommen

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdiregulering i resultatopgørelsen med følgende beløb:

Afkastprocent / Rate of return	-0,10% 5,07%	Basis / Base 5,17%	0,10% 5,27%
Dagsværdi / Fair value	196.690.000	192.895.268	189.230.000
Ændring i dagsværdi / Change in fair value	3.794.732	0	-3.665.268

Significant fair value assumptions

The required rate of return constitutes approx. 5,17% and is determined using a DCF model, where the expected future cash flows are discounted to the present value. The calculations are based on the property's budget for the coming years.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material.

The current rental income amounts to DKK 756 per sqm. for the office areas, while the warehouse section is let out at DKK 597 per sqm.

Rent for vacancies has been determined at 0% of rentals.

Maintenance costs total DKK 30 per sqm.

Administrative expenses total 0.5% of rentals.

Sensitivity when calculating the fair value of the investment property

Changes in the estimate of the required rate of return for the investment property will affect the recognized value of the investment in the balance sheet and the income statement with the following amount:

6 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term liabilities other than provisions

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u> <i>Total debt:</i>		
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	<u>64.657.024</u>	<u>29.819.326</u>
I ALT <i>TOTAL</i>	<u><u>64.657.024</u></u>	<u><u>29.819.326</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u> <i>Instalments next financial year:</i>		
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	<u>1.478.214</u>	<u>0</u>
I ALT <i>TOTAL</i>	<u><u>1.478.214</u></u>	<u><u>0</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u> <i>Debt outstanding after 5 years:</i>		
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT <i>TOTAL</i>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

7 Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskatter. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for LVF Denmark Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

The company is jointly taxed with other group companies and is jointly liable with the other group companies for payable and unsettled corporation and withholding taxes. The total amount for payable corporate tax is shown in the annual report for LVF Denmark Holding ApS. Any subsequent corrections to the corporate tax and withholding taxes can lead to a higher liability for the Company.

8 **Koncernforhold**
Group relations

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet CBRE Europe Logistics Partners S.C.A SICAV-SIF.

The company is included in the consolidated report for the parent company CBRE Europe Logistics Partners S.C.A SICAV-SIF.

Koncernrapporten for CBRE Europe Logistics Partners S.C.A SICAV-SIF kan rekvireres på følgende adresse:

The consolidated report for CBRE Europe Logistics Partners S.C.A SICAV-SIF. can be requested at the following address:

4 Rue de Fort Wallis
L-2714 Luxemborg

*4 Rue de Fort Wallis
L-2714 Luxemborg*

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."

HENRIK SKOOG

Adm. direktør

On behalf of: GDC Logistik Companies A/S

Serial number: 86c7ce11b28c7b[...]ja4cee145a80c3

IP: 185.69.xxx.xxx

2024-05-17 07:53:02 UTC



JENNY TULEBY

Direktør

On behalf of: GDC Logistik Companies A/S

Serial number: 8fd7b85315be0e[...]84dadec4a0af5

IP: 90.235.xxx.xxx

2024-05-17 08:39:18 UTC



Carl Olof Andreas Jönsson

Direktør

On behalf of: GDC Logistik Companies A/S

Serial number: 0f4adacce78c25[...]71ab023056a1e

IP: 185.69.xxx.xxx

2024-05-17 08:54:23 UTC



Maj-Britt Nørskov Nannestad

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Statsautoriseret revisor

On behalf of: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serial number: 3b2a9142-553b-4315-9923-a0266eb39644

IP: 83.136.xxx.xxx

2024-05-17 09:14:17 UTC



Carl Olof Andreas Jönsson

Dirigent

Serial number: 0f4adacce78c25[...]71ab023056a1e

IP: 185.69.xxx.xxx

2024-05-19 20:00:39 UTC



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/validator>