

---

# *Petersea 63 ApS*

c/o Advokaternes Ejendomsadministration A/S, Toldbodgade  
36, DK-1253 København K

## Årsrapport for 1. juli 2021 - 30. juni 2022

*Annual Report for  
1 July 2021 - 30 June 2022*

---

CVR-nr. 41 32 84 28

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 11/10 2022

*The Annual Report was  
presented and adopted  
at the Annual General  
Meeting of the  
company  
on 11/10 2022*

Vinod Bachulal Vaghela  
Dirigent  
*Chairman of the  
general meeting*



# Indholdsfortegnelse

## Contents

	<u>Side</u> <u>Page</u>
<b>Påtegninger</b> <b><i>Management's Statement and Auditor's Report</i></b>	
Ledelsespåtegning <i>Management's statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's report</i>	2
<b>Ledelsesberetning</b> <b><i>Management's Review</i></b>	
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	6
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	7
<b>Årsregnskab</b> <b><i>Financial Statements</i></b>	
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022 <i>Income statement 1 July 2021 - 30 June 2022</i>	8
Balance 30. juni 2022 <i>Balance sheet 30 June 2022</i>	9
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	11
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	12

# Ledelsespåtegning

## *Management's statement*

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Petersea 63 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 11. oktober 2022  
*København K, 11 October 2022*

**Direktion**  
*Executive Board*

Justin Trent Wood  
Direktør  
*Manager*

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Justin Trent Wood

Timothy William Hinks

Vinod Bachulal Vaghela

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Financial Statements of Petersea 63 ApS for the financial year 1 July 2021 - 30 June 2022.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 30 June 2022 of the Company and of the results of the Company operations for 2021/22.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

We recommend that the Financial Statements be adopted at the Annual General Meeting.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's report*

Til kapitlejeren i Petersea 63 ApS

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Petersea 63 ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, 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.

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.

To the shareholder of Petersea 63 ApS

### Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 30 June 2022 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 July 2021 - 30 June 2022 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Petersea 63 ApS for the financial year 1 July 2021 - 30 June 2022, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the 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.

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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's report*

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.

### **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:

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.

### **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 judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's report*

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's report*

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.

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.

Hellerup, den 11. oktober 2022  
*Hellerup, 11 October 2022*

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Maj-Britt Nørskov Nannestad  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne32198

Christopher Kowalczyk  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne47863

# Selskabsoplysninger

## *Company information*

<b>Selskabet</b> <i>The Company</i>	Petersea 63 ApS c/o Advokaternes Ejendomsadministration A/S Toldbodgade 36 DK-1253 København K  CVR-nr: 41 32 84 28 <i>CVR No: 41 32 84 28</i>  Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022 <i>Financial period: 1 July 2021 - 30 June 2022</i>  Stiftet: 6. april 2020 <i>Incorporated: 6 April 2020</i>  Regnskabsår: 2. regnskabsår <i>Financial year: 2nd financial year</i>  Hjemstedskommune: København <i>Municipality of reg. office: Copenhagen</i>
<b>Bestyrelse</b> <i>Board of Directors</i>	Justin Trent Wood Timothy William Hinks Vinod Bachulal Vaghela
<b>Direktion</b> <i>Executive board</i>	Justin Trent Wood
<b>Revisor</b> <i>Auditors</i>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 DK-2900 Hellerup



# Ledelsesberetning

## *Management's review*

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på DKK 3.763.341, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en negativ egenkapital på DKK 9.674.332.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2021/22 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### Key activities

The company's main activities are investing in real estate and other related services.

### Development in the year

The income statement of the Company for 2021/22 shows a loss of DKK 3,763,341, and at 30 June 2022 the balance sheet of the Company shows negative equity of DKK 9,674,332.

### Unusual events

The financial position at 30 June 2022 of the Company and the results of the activities and cash flows of the Company for the financial year for 2021/22 have not been affected by any unusual events.

### Subsequent events

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

# Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

## Income statement 1 July 2021 - 30 June 2022

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
<b>Bruttoresultat før værdiregulering</b> <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		<b>-2.705.131</b>	<b>2.983.137</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>	2	696.650	-12.332.223
<b>Bruttotab efter værdiregulering</b> <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		<b>-2.008.481</b>	<b>-9.349.086</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation and impairment losses of property, plant and equipment</i>	3	0	-50.300
Andre driftsomkostninger <i>Other operating expenses</i>	4	-201.200	0
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<b>-2.209.681</b>	<b>-9.399.386</b>
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	5	-1.583.687	-1.830.690
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>-3.793.368</b>	<b>-11.230.076</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	6	30.027	-311.212
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-3.763.341</b>	<b>-11.541.288</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of profit</i>		
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-3.763.341	-11.541.288
	<b>-3.763.341</b>	<b>-11.541.288</b>

# Balance 30. juni 2022

## Balance sheet 30 June 2022

### Aktiver

#### Assets

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	7	0	73.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>	8	0	201.200
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <b><i>Property, plant and equipment</i></b>		<b>0</b>	<b>73.701.200</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <b><i>Fixed assets</i></b>		<b>0</b>	<b>73.701.200</b>
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		137.281	798.112
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		0	397.788
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder <i>Corporation tax receivable from group enterprises</i>		30.027	0
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		0	1.946.164
<b>Tilgodehavender</b> <b><i>Receivables</i></b>		<b>167.308</b>	<b>3.142.064</b>
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		727.685	2.814.019
<b>Omsætningsaktiver</b> <b><i>Current assets</i></b>		<b>894.993</b>	<b>5.956.083</b>
<b>Aktiver</b> <b><i>Assets</i></b>		<b>894.993</b>	<b>79.657.283</b>

# Balance 30. juni 2022

## Balance sheet 30 June 2022

### Passiver

#### *Liabilities and equity*

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		40.000	40.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-9.714.332	-5.950.991
<b>Egenkapital</b> <b><i>Equity</i></b>		<b>-9.674.332</b>	<b>-5.910.991</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		0	55.499.164
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b><i>Long-term debt</i></b>	9	<b>0</b>	<b>55.499.164</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	9	0	3.113.253
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		46.925	1.418.858
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		10.522.400	23.126.033
Deposita <i>Deposits</i>		0	1.544.798
Anden gæld <i>Other payables</i>		0	866.168
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b><i>Short-term debt</i></b>		<b>10.569.325</b>	<b>30.069.110</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b><i>Debt</i></b>		<b>10.569.325</b>	<b>85.568.274</b>
<b>Passiver</b> <b><i>Liabilities and equity</i></b>		<b>894.993</b>	<b>79.657.283</b>
Going concern <i>Going concern</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	10		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	11		

## Egenkapitalopgørelse *Statement of changes in equity*

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli <i>Equity at 1 July</i>	40.000	-5.950.991	-5.910.991
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-3.763.341	-3.763.341
<b>Egenkapital 30. juni <i>Equity at 30 June</i></b>	<b>40.000</b>	<b>-9.714.332</b>	<b>-9.674.332</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1. Going concern

#### *Going concern*

Selskabet har fortsat tabt hele egenkapitalen tabet skyldes, at selskabet har afhændet ejendommen Bregnerødvej 140-144 til en salgspris på TDKK 73.500.

For at sikre den fornødne likviditet har selskabet modtaget en tilbagetrædelseserklæring fra moderselskabet, Petersea 60 ApS, som tilbagetræder for gæld hertil.

*The capital loss of the Company is due to the fact that The Company has sold the property at Bregnerødvej 140-144 at a price of kDKK 73,500.*

*To ensure the liquidity, The Company has received a resignation agreement from its owner, Petersea 60 ApS, that will resignate from the intercompany loan herefrom.*

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
<b>2. Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
<b><i>Value adjustments of assets held for investment</i></b>		
Værdireguleringer af investeringsaktiver	696.650	-12.332.223
<i>Value adjustment of investment properties</i>		
	<b>696.650</b>	<b>-12.332.223</b>

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
<b>3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
<b><i>Depreciation and impairment losses of property, plant and equipment</i></b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	50.300
<i>Depreciation of property, plant and equipment</i>		
	<b>0</b>	<b>50.300</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
<b>4. Andre driftsomkostninger</b>		
<i>Other operating expenses</i>		
Tab ved salg af anlægsaktiver	201.200	0
<i>Loss on sold assets</i>		
	<u>201.200</u>	<u>0</u>
	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
<i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	251.472	408.397
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	1.332.215	1.422.293
<i>Other financial expenses</i>		
	<u>1.583.687</u>	<u>1.830.690</u>
	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
<i>Income tax expense</i>		
Årets aktuelle skat	-30.027	311.212
<i>Current tax for the year</i>		
	<u>-30.027</u>	<u>311.212</u>

## Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

### 7. Aktiver der måles til dagsværdi *Assets measured at fair value*

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>
	DKK
Kostpris 1. juli <i>Cost at 1 July</i>	85.832.223
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-85.832.223
Kostpris 30. juni <i>Cost at 30 June</i>	0
Værdireguleringer 1. juli <i>Value adjustments at 1 July</i>	-12.332.223
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver <i>Reversal of revaluations of sold assets</i>	12.332.223
Værdireguleringer 30. juni <i>Value adjustments at 30 June</i>	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b> <b><i>Carrying amount at 30 June</i></b>	<b>0</b>



## Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

### 8. Materielle anlægsaktiver *Property, plant and equipment*

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>
	DKK
Kostpris 1. juli <i>Cost at 1 July</i>	251.500
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-251.500
Kostpris 30. juni <i>Cost at 30 June</i>	0
Ned- og afskrivninger 1. juli <i>Impairment losses and depreciation at 1 July</i>	50.300
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver <i>Reversal of impairment and depreciation of sold assets</i>	-50.300
Ned- og afskrivninger 30. juni <i>Impairment losses and depreciation at 30 June</i>	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni <i>Carrying amount at 30 June</i>	0

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 9. Langfristede gældsforpligtelser

#### *Long-term debt*

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

*Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.*

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*The debt falls due for payment as specified below:*

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b><i>Mortgage loans</i></b>		
Efter 5 år	0	43.046.153
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	0	12.453.011
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	0	55.499.164
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	3.113.253
<i>Within 1 year</i>		
	<u>0</u>	<u>58.612.417</u>
	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK

### 10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### *Contingent assets, liabilities and other financial obligations*

#### **Pant og sikkerhedsstillelse**

#### ***Charges and security***

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

*The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:*

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	0	73.500.000
<i>Land and buildings with a carrying amount of</i>		

# Noter til årsregnskabet

## *Notes to the Financial Statements*

### Andre eventualforpligtelser *Other contingent liabilities*

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Petersea Investments One ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

*The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the jointly taxed incomes etc of the Group. The total amount of corporation tax payable is disclosed in the Annual Report of Petersea Investments One ApS, which is the management company of the joint taxation purposes. Moreover, the Danish group companies are jointly and severally liable for Danish withholding taxes by way of dividend tax, tax on royalty payments and tax on unearned income. Any subsequent adjustments of corporation taxes and withholding taxes may increase the Company's liability.*

Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Treysta Management ApS. Aftalen kan opsiges med 3 måneders varsel ved gensidig aftale, medmindre en af parterne bryder aftalens indhold.

*The Company and Treysta Management have entered into an agreement on the daily management of the Company. The Agreement may be terminated with 3 months notice if one of the parties breaks the agreement. Otherwise the agreement can only be terminated by mutual agreement.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 11. Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting policies

Årsrapporten for Petersea 63 ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021/22 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter 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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

The Annual Report of Petersea 63 ApS for 2021/22 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2021/22 are presented in DKK.

#### Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

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

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

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

#### Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttoresultat

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Fixed assets acquired in foreign currencies are measured at the transaction date rates.

## Income statement

### Net sales

Rental income is recognized on a straight-line basis over the rental period.

Revenue is measured at the consideration received and is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

### Direct expenses

Costs relating to investment properties primarily include the year's operating costs.

### Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for premises, sales and as well as office expenses, etc.

### Gross profit/loss

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of revenue, direct expenses and other external expenses.

### Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise depreciation and impairment of property, plant and equipment.

### Other operating income and expenses

Other operating income and other operating expenses comprise items of a secondary nature to the main activities of the Company, including gains and losses on the sale of property, plant and equipment.

### Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Balance

#### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

### Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and changes in deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

The Company is jointly taxed with wholly owned Danish and foreign subsidiaries. The tax effect of the joint taxation is allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

### Balance sheet

#### Investment properties and other property, plant and equipment

##### *Investment properties*

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed assets comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

Interest expenses on loans contracted directly for financing the construction of properties are recognised in cost over the construction period.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

In Management's opinion the classification of the properties as investment properties did not cause any difficulties.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

De anvendte skøn er baseret på historiske 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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
-----------------------------------------	------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

The estimates applied are based on historical 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 assumptions applied are disclosed in the notes.

### *Return-based valuation model*

The fair value of investment properties has been determined for each property by using a return-based model under which the expected future cash flows for the coming year combined with a rate of return form the basis of the fair value of the property. The calculations are based on property budgets for the coming years. The budget takes into account developments in rentals, vacancies, operating expenses, maintenance and administration, etc. The budgeted cash flow is divided by the estimated rate of return to arrive at the fair value of the property.

The value thus calculated is adjusted for any non-operating assets such as cash and cash equivalents, deposits, etc if they are not shown separately in the balance sheet.

### *Other property, plant and equipment*

Property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and less any accumulated impairment losses.

Cost comprises the cost of acquisition and expenses directly related to the acquisition up until the time when the asset is ready for use.

Interest expenses on loans contracted directly for financing the construction of property, plant and equipment are recognised in cost over the construction period.

Depreciation based on cost reduced by any residual value is calculated on a straight-line basis over the expected useful lives of the assets, which are:

Other fixtures and fittings, tools and equipment	5 years
--------------------------------------------------	---------

The fixed assets' residual values are determined at nil.

Depreciation period and residual value are reassessed annually.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Impairment of fixed assets

The carrying amounts of property, plant and equipment and investments are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by depreciation.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

### Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

### Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

### Deferred tax assets and liabilities

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry-forwards, are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement or in equity if the deferred tax relates to items recognised in equity.



# Noter til årsregnskabet

## *Notes to the Financial Statements*

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

### Financial debts

Loans, such as mortgage loans, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.