

ÅRSRAPPORT 2023

ANNUAL REPORT 2023

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

1 JANUARY - 31 DECEMBER 2023

MG PARC FREDERICIA 4 APS

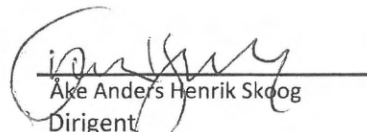
c/o CBRE A/S, Property Management, Rued Langgaards Vej 8

2300 København S

CVR-nr. 41 51 80 14

CENTRAL BUSINESS REGISTRATION no. 41 51 80 14

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 24/5 2024
*Adopted at the Company's
Annual General Meeting,
on 24/5 2024*


Åke Anders Henrik Skoog
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

MG Parc Fredericia 4 ApS
c/o CBRE A/S, Property Management, Rued Langgaards Vej 8
2300 København S

CVR-nummer 41 51 80 14
Central Business Registration no. 41 51 80 14

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

Ignace De Paepe

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

MG Parc Fredericia 4 ApS' formål er at eje og investere i fast ejendom, ejendomsudvikling, udlejning af fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. -7.670.535 mod kr. 35.159.477 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen kr. 27.838.733.

Årets resultat lever ikke 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

MG Parc Fredericia 4 ApS's purpose is to own and invest in business with real estate, real estate development, rental of 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 -7,670,535 against DKK 35,159,477 last year. At the balance sheet date, equity amounted to DKK 27,838,733.

The result for the year don't 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.

LEDELSESPÅTEGNING

STATEMENT BY MANAGEMENT ON THE ANNUAL REPORT

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for MG Parc Fredericia 4 ApS.

The Board of Executives have today discussed and approved the annual report for the financial year 1 January - 31 December 2023 of MG Parc Fredericia 4 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 2024.05.24


København S,

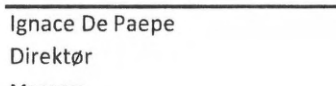
I direktionen

Board of Executives


Åke Anders Henrik Skoog
Direktør
Manager


Carl Olof Andreas Jönsson
Direktør
Manager


Jenny Karin Elisabet Tuleby
Direktør
Manager


Ignace De Paepe
Direktør
Manager

LEDELSESPÅTEGNING

STATEMENT BY MANAGEMENT ON THE ANNUAL REPORT

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for MG Parc Fredericia 4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 2024.05.24
København S,

I direktionen
Board of Executives

Åke Anders Henrik Skoog
Direktør
Manager

Jenny Karin Elisabet Tuleby
Direktør
Manager

The Board of Executives have today discussed and approved the annual report for the financial year 1 January - 31 December 2023 of MG Parc Fredericia 4 ApS.

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

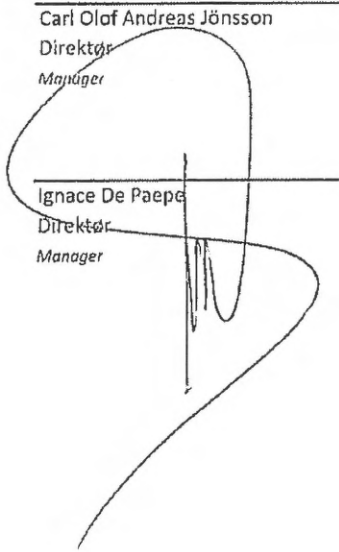
In our opinion the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2023 and of the result of the Company's operation for the financial year 1 January - 31 December 2023.

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

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

Carl Olof Andreas Jönsson
Direktør
Manager

Ignace De Paep
Direktør
Manager



Til kapitalejerne i MG Parc Fredericia 4 ApS

To the shareholders of MG Parc Fredericia 4 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.

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.

Vi har revideret årsregnskabet for MG Parc Fredericia 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

We have audited the financial statements of MG Parc Fredericia 4 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").

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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

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

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.

** 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.*

* 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.

** Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

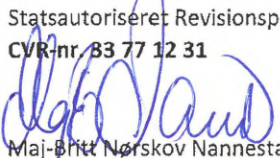
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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
Hellerup,

24/5 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 83 77 12 31


Maj-Britt Nørskov Nannestad
statsautoriseret revisor
mne32198

State Authorized Public Accountant
mne32198

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 selected 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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

RECOGNITION AND MEASUREMENT

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 tilbageførsler 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

FOREIGN CURRENCY TRANSLATION

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.

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", "andre driftsindtægter" 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering 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.

Other operating income

Other operating income includes financial statement items of a secondary nature in relation to the primary activity of the enterprise, including profit on sale of fixed assets.

External expenses

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

Fair value adjustments of investment properties

Fair 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 PEC Denmark Holding ApS som administrationsselskab. 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 PEC 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

Investeringsejendomme

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

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

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

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme, 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.

Tilgodehavender

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Prepayments

Prepayments comprise costs incurred relating to subsequent financial years.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents 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 cash loans equal the outstanding debt. For bond loans 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.

AKTIVER
 ASSETS

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
2,5 Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	<u>97.000.000</u>	<u>107.100.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER <i>PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT</i>	<u>97.000.000</u>	<u>107.100.000</u>
ANLÆGSAKTIVER <i>FIXED ASSETS</i>	<u>97.000.000</u>	<u>107.100.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	564.392	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	125.965	13.834.923
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	<u>47.612</u>	<u>158.379</u>
TILGODEHAVENDER <i>RECEIVABLES</i>	<u>737.969</u>	<u>13.993.302</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER <i>CASH</i>	<u>308.512</u>	<u>4.995.494</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER <i>CURRENT ASSETS</i>	<u>1.046.481</u>	<u>18.988.796</u>
AKTIVER I ALT <i>TOTAL ASSETS</i>	<u><u>98.046.481</u></u>	<u><u>126.088.796</u></u>

PASSIVER
EQUITY AND LIABILITIES

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>	50.000	50.000
Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	0	450.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	<u>27.788.733</u>	<u>35.009.268</u>
EGENKAPITAL <i>EQUITY</i>	<u>27.838.733</u>	<u>35.509.268</u>
4 Hensættelser til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	<u>8.329.852</u>	<u>9.917.600</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE <i>PROVISIONS</i>	<u>8.329.852</u>	<u>9.917.600</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	58.826.329	77.722.282
Deposita <i>Deposits</i>	<u>2.440.680</u>	<u>2.440.680</u>
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE <i>LONG-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	<u>61.267.009</u>	<u>80.162.962</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	346.939	369.909
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	0	112.457
Anden gæld <i>Other payables</i>	<u>263.948</u>	<u>16.600</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE <i>SHORT-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	<u>610.887</u>	<u>498.966</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE <i>LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	<u>61.877.896</u>	<u>80.661.928</u>
PASSIVER I ALT <i>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</i>	<u>98.046.481</u>	<u>126.088.796</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

	Virksom- hedskapital <i>Share capital</i>	Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I ALT <i>TOTAL</i>
Egenkapital pr. 1/1 2022 <i>Equity at 1/1 2022</i>	50.000	450.000	-150.209	349.791
Overført via resultatdisponeringen <i>Transferred from distribution of profit/loss</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>35.159.477</u>	<u>35.159.477</u>
Egenkapital pr. 1/1 2023 <i>Equity at 1/1 2023</i>	50.000	450.000	35.009.268	35.509.268
Overført overkurs ved emission <i>Transferred from share premium</i>	0	-450.000	450.000	0
Overført via resultatdisponeringen <i>Transferred from distribution of profit/loss</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-7.670.535</u>	<u>-7.670.535</u>
EGENKAPITAL PR. 31/12 2023 <i>Equity at 31/12 2023</i>	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>27.788.733</u>	<u>27.838.733</u>

NOTES

1 Personalemkostninger

Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The company has no employees.

2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

*Fair value adjustment of investment properties*Investeringsejendomme reguleret til dagsværdi
*Investment properties adjusted to fair value*I ALT
TOTAL

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	-10.100.000	45.607.805
	<u>-10.100.000</u>	<u>45.607.805</u>

3 Øvrige finansielle omkostninger

*Other financial expenses*Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder
*Interest expenses to group enterprises*Finansielle omkostninger i øvrigt
*Other financial expenses*I ALT
TOTAL

	3.586.867	505.895
	<u>230.846</u>	<u>8.784</u>
	<u>3.817.713</u>	<u>514.679</u>

4 Selskabsskat og udskudt skat

Corporation tax and deferred tax

	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultat- opgørelsen <i>Acc. to the inc.</i>	<u>2022</u>
	<u><i>Income taxes</i></u>	<u><i>Deferred tax</i></u>	<u><i>statement</i></u>	
Skyldig pr. 1/1 2023 <i>Payable at 1/1 2023</i>	0	9.917.666	0	0
Anvendt i sambeskatning, tidligere år <i>Used in joint taxation, previous years</i>	-575.526	575.526	0	0
Betalt vedr. tidligere år <i>Paid re. previous years</i>	575.526	0	0	0
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	<u>0</u>	<u>-2.163.340</u>	<u>-2.163.340</u>	<u>9.917.600</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2023 <i>PAYABLE AT 31/12 2023</i>	<u>0</u>	<u>8.329.852</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT <i>TAX ON PROFIT/LOSS FOR THE YEAR</i>			<u>-2.163.340</u>	<u>9.917.666</u>

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

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>	I ALT <i>TOTAL</i>	31/12 2022
Kostpris pr. 1/1 2023 <i>Cost at 1/1 2023</i>	61.492.195	61.492.195	4.480.295
Tilgang i året <i>Additions for the year</i>	0	0	57.011.900
KOSTPRIS PR. 31/12 2023 <i>COST AT 31/12 2023</i>	61.492.195	61.492.195	61.492.195
Opskrivninger pr. 1/1 2023 <i>Revaluations at 1/1 2023</i>	45.607.805	45.607.805	0
Årets opskrivninger <i>Revaluations of the year</i>	-10.100.000	-10.100.000	45.607.805
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2023 <i>REVALUATIONS AT 31/12 2023</i>	35.507.805	35.507.805	45.607.805
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2023 <i>CARRYING AMOUNT AT 31/12 2023</i>	97.000.000	97.000.000	107.100.000

Opgørelse af dagsværdien
Ejendommen omfatter en erhversejendom på 9.539 kvm og består af kontor og lager.

Fair value estimation
The property comprises a commercial property of 9,539 sqm and consists of offices and warehouses.

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

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

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Afkastkravet udgør 4,97% og er fastlagt ved brug af normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Lejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunkt, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje. De væsentligste forudsætninger omfatter:

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 825 pr. kvm. til kontorområder, mens lagersektion udlejes til 545 kr. pr. kvm.

Tomgangslejen er 0% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 5-7 kr. pr. kvm.

Administrationsomkostningerne udgør 8 kr. pr. kvm.

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:

	-0,10%	Basis / Base	0,10%
Afkastprocent / Rate of return	<u>4,87%</u>	<u>4,97%</u>	<u>5,07%</u>
Dagsværdi / Fair value	<u>98.990.000</u>	<u>97.000.000</u>	<u>95.080.000</u>
Ændring i dagsværdi / Change in fair value	<u>1.990.000</u>	<u>0</u>	<u>-1.920.000</u>

Significant fair value assumptions

The required rate of return constitutes approx. 4,97% and is determined on basis of a normalised operating income ("normalindtjeningsmetoden" according to method 3 in the fair value hierarchy referring to section 37 the Danish Financial Statement Act). Normalised operation income is based on the coming years operating budgets. Rentals are included at market value. Calculating the estimated fair value reduction of the accumulated effect of differences between market value rentals and actual rentals up to market value rentals is achieved have been made as well as a reduction of vacancy. The most significant assumptions are:

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 825 per sqm. for the office areas, while the warehouse section is let out at DKK 545 per sqm.

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

Maintenance costs total DKK 5-7 per sqm.

Administrative expenses total DKK 8 per sqm.

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>	58.826.329	77.722.282
Deposita <i>Deposits</i>	<u>2.440.680</u>	<u>2.440.680</u>
I ALT <i>TOTAL</i>	<u>61.267.009</u>	<u>80.162.962</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>	0	0
Deposita <i>Deposits</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT <i>TOTAL</i>	<u>0</u>	<u>0</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>	58.826.329	77.722.282
Deposita <i>Deposits</i>	<u>2.440.680</u>	<u>2.440.680</u>
I ALT <i>TOTAL</i>	<u>61.267.009</u>	<u>80.162.962</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 PEC 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 PEC 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 Global Investors Open-Ended Funds S.C.A. SICAV-SIF-Pan European Core Fund.

The company is included in the consolidated report for the parent company CBRE Global Investors Open-Ended Funds S.C.A. SICAV-SIF-Pan European Core Fund.

Koncernrapporten for CBRE Global Investors Open-Ended Funds S.C.A. SICAV-SIF-Pan European Core Fund. kan rekvireres på følgende adresse:

The consolidated report for CBRE Global Investors Open-Ended Funds S.C.A. SICAV-SIF-Pan European Core Fund. can be requested at the following address:

4 rue du Fort Wallis
L-2714 Luxembourg

*4 rue du Fort Wallis
L-2714 Luxembourg*