

# N7 Red Holding ApS

c/o Taurus Ejendomsadministration ApS  
Skovvejen 11, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr./CVR no. 41 75 97 55

## Årsrapport 2021

Annual report 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. maj 2022

Approved at the Company's annual general meeting on 5 May 2022

Dirigent:

Chair of the meeting:

.....  
Michael Visby Berthelsen

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.

**Indhold**

Contents

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
Statement by the Board of Directors and the Executive Board	
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
Independent auditor's report	
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
Management's review	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>8</b>
Financial statements 1 January - 31 December	
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>8</b>
Income statement	
<b>Balance</b>	<b>9</b>
Balance sheet	
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	<b>11</b>
Statement of changes in equity	
<b>Noter</b>	<b>12</b>
Notes to the financial statements	

## Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for N7 Red Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 5. maj 2022

Aarhus, 5 May 2022

Direktion:/Executive Board:

.....  
Michael Visby Berthelsen  
direktør

Bestyrelse/Board of Directors:

.....  
Michael Visby Berthelsen  
formand/Chair

.....  
Jens Skovlunde Pedersen

.....  
Jacob Riiser de Lichtenberg

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of N7 Red Holding ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021.

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 of the Company at 31 December 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021.

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

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

### Til kapitalejeren i N7 Red Holding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for N7 Red Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Grundlag for konklusion

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

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

### To the shareholder of N7 Red Holding ApS

#### Opinion

We have audited the financial statements of N7 Red Holding ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are 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 of the Company at 31 December 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

#### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

#### Independence

We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' 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.

#### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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.

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 as to 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 the 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:

- ▶ 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ 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 note 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 bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 5. maj 2022

Copenhagen, 5 May 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne24830

### Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the 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 the Management's review and, in doing so, consider whether the 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 the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

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

Kaare K. Lendorf

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne33819

## Ledelsesberetning

Management's review

### Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	N7 Red Holding ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	c/o Taurus Ejendomsadministration ApS Skovvejen 11, st., 8000 Aarhus C
CVR-nr./CVR no.	41 75 97 55
Stiftet/Established	8. oktober 2020/8 October 2020
Hjemstedskommune/Registered office	Aarhus
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Bestyrelse/Board of Directors	Michael Visby Berthelsen, formand/Chair Jens Skovlunde Pedersen Jacob Riiser de Lichtenberg
Direktion/Executive Board	Michael Visby Berthelsen, direktør
Revision/Auditors	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

## Beretning

Management commentary

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og besidde kapitalandele i selskaber, der driver virksomhed ved køb og salg af fast ejendom, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på 4.041.820 DKK mod et underskud på 127.029 DKK sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 77.071.151 DKK.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### Business review

The Company's main activities comprise of investment in enterprises, which invests in investment properties, and other related activities.

### Financial review

The income statement for 2021 shows a loss of DKK 4,041,820 against a loss of DKK 127,029 last year, and the balance sheet at 31 December 2021 shows equity of DKK 77,071,151.

### Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Resultatopgørelse**

Income statement

Note		2021	2020
Note	DKK	12 mdr. (months)	3 mdr. (months)
	<b>Bruttotab</b>	-151.275	-46.180
	<b>Gross loss</b>		
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-3.649.754	0
	Income from investments in group entities		
3	Finansielle indtægter	1.015.394	39.535
	Financial income		
4	Finansielle omkostninger	-1.366.767	-156.212
	Financial expenses		
	<b>Resultat før skat</b>	-4.152.402	-162.857
	<b>Profit/loss before tax</b>		
5	Skat af årets resultat	110.582	35.828
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	-4.041.820	-127.029
	<b>Profit/loss for the year</b>		
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	<b>Recommended appropriation of profit/loss</b>		
	Overført resultat	-4.041.820	-127.029
	Retained earnings/accumulated loss		
		-4.041.820	-127.029

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Balance**

Balance sheet

Note	DKK	2021	2020
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ASSETS</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Fixed assets</b>		
6	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Investments</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	77.196.426	21.664.710
	Investments in group entities		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	33.518.451	3.199.417
	Receivables from group entities		
		<u>110.714.877</u>	<u>24.864.127</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>		
	<b>Total fixed assets</b>	<u>110.714.877</u>	<u>24.864.127</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Non-fixed assets</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	<b>Receivables</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	573.957	41.236
	Receivables from group entities		
	Udsudte skatteaktiver	146.410	35.828
	Deferred tax assets		
	Andre tilgodehavender	110.273	631.353
	Other receivables		
		<u>830.640</u>	<u>708.417</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>		
	<b>Cash</b>	<u>528.008</u>	<u>180.555</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		
	<b>Total non-fixed assets</b>	<u>1.358.648</u>	<u>888.972</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>		
	<b>TOTAL ASSETS</b>	<u>112.073.525</u>	<u>25.753.099</u>

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Balance**

Balance sheet

Note Note	DKK	2021	2020
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
	Selskabskapital	40.004	40.001
	Share capital		
	Overkurs ved emission	81.199.996	22.199.999
	Share premium account		
	Overført resultat	-4.168.849	-127.029
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>77.071.151</u>	<u>22.112.971</u>
	Total equity		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Ansvarlig lånekapital	33.518.453	3.217.639
	Subordinate loan capital		
		<u>33.518.453</u>	<u>3.217.639</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Current liabilities other than provisions		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	445.405	0
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	878.336	133.938
	Payables to group entities		
	Anden gæld	160.180	288.551
	Other payables		
		<u>1.483.921</u>	<u>422.489</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>35.002.374</u>	<u>3.640.128</u>
	Total liabilities other than provisions		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>112.073.525</u>	<u>25.753.099</u>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 2 Personaleomkostninger  
Staff costs
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 8 Sikkerhedsstillelser  
Collateral
- 9 Nærtstående parter  
Related parties

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Egenkapitaloppgørelse**

Statement of changes in equity

DKK	Selskabskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b> Equity at 1 January 2021	40.001	22.199.999	-127.029	22.112.971
Kapitalforhøjelse Capital increase	3	58.999.997	0	59.000.000
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	0	-4.041.820	-4.041.820
<b>Egenkapital</b> <b>31. december 2021</b> Equity at 31 December 2021	<u>40.004</u>	<u>81.199.996</u>	<u>-4.168.849</u>	<u>77.071.151</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

##### Accounting policies

Årsrapporten for N7 Red Holding ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

##### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

##### Resultatopgørelsen

###### Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

###### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

###### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

###### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

The annual report of N7 Red Holding ApS for 2021 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

##### Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK).

##### Income statement

###### Gross loss

The items revenue, property expenses and external expenses have been aggregated into one item in the income statement called gross loss in accordance with section 32 of the Danish Financial Statements Act.

###### Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to administration etc.

###### Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income and expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

###### Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

The entity is jointly taxed with other group entities. The total Danish income tax charge is allocated between profit/ loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.

**Balancen****Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. Hvis der er indikation på nedskrivningsbehov, foretages nedskrivningstest. Hvis den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives denne til lavere værdi.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

**Balance sheet****Investments in subsidiaries**

Investments in subsidiaries are measured at cost, which includes the cost of acquisition calculated at fair value plus direct cost of acquisition. If there is evidence of impairment, an impairment test is conducted. Where the carrying amount exceeds the recoverable amount, a write-down is made to such lower value.

**Impairment of fixed assets**

The carrying amount of investments in subsidiaries is assessed for impairment on an annual basis.

Impairment tests are conducted on assets or groups of assets when there is evidence of impairment. The carrying amount of impaired assets is reduced to the higher of the net selling price and the value in use (recoverable amount).

The recoverable amount is the higher of the net selling price of an asset and its value in use. The value in use is calculated as the present value of the expected net cash flows from the use of the asset or the group of assets and the expected net cash flows from the disposal of the asset or the group of assets after the end of the useful life.

Previously recognised impairment losses are reversed when the reason for recognition no longer exists. Impairment losses on goodwill are not reversed.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

##### Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

##### Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

##### Cash

Cash comprise cash.

##### Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan. Financial liabilities also include the capitalised residual liability in respect of finance leases.

Other liabilities are measured at net realisable value.

##### Subordinate loan capital

Liabilities where the creditors have stated they are willing to subordinate their claim to rank after all the entity's other creditors are presented as subordinate loan capital. Subordinate loan capital is recognised using the same method as applies to liabilities.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**2 Personalemkostninger****Staff costs**

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

DKK	2021 12 mdr. (months)	2020 3 mdr. (months)
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
<b>Financial income</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	997.800	39.535
Interest receivable, group entities		
Andre finansielle indtægter	17.594	0
Other financial income		
	<u>1.015.394</u>	<u>39.535</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
<b>Financial expenses</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.305.121	128.412
Interest expenses, group entities		
Andre finansielle omkostninger	61.646	27.800
Other financial expenses		
	<u>1.366.767</u>	<u>156.212</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
<b>Tax for the year</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-110.582	-35.828
Estimated tax charge for the year		
	<u>-110.582</u>	<u>-35.828</u>

**6 Finansielle anlægsaktiver****Investments**

DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Investments in group entities	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group entities	I alt Total
Kostpris 1. januar 2021	21.664.710	3.199.417	24.864.127
Cost at 1 January 2021			
Tilgang i årets løb	59.181.470	30.370.521	89.551.991
Additions in the year			
Afgang i årets løb	0	-51.487	-51.487
Disposals in the year			
Kostpris 31. december 2021	<u>80.846.180</u>	<u>33.518.451</u>	<u>114.364.631</u>
Cost at 31 December 2021			
Værdireguleringer 1. januar 2021	0	0	0
Value adjustments at 1 January 2021			
Nedskrivning	-3.649.754	0	-3.649.754
Impairment losses			
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>-3.649.754</u>	<u>0</u>	<u>-3.649.754</u>
Value adjustments at 31 December 2021			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u>77.196.426</u>	<u>33.518.451</u>	<u>110.714.877</u>
<b>Carrying amount at 31 December 2021</b>			



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**6 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)**

Investments (continued)

Navn Name	Retsform Legal form	Hjemsted Domicile	Ejerandel Interest	Egenkapital Equity DKK	Resultat Profit/loss DKK
<b>Tilknyttede virksomheder</b> Subsidiaries					
N7 Søparken 1	ApS	Aarhus	100,00 %	10.680.332	4.702.951
N7 Søparken 2	ApS	Aarhus	100,00 %	13.436.380	11.434.348
N7 Oasen Boliger Nærheden	ApS	Aarhus	100,00 %	25.518.628	10.602.876
N7 Dalhaven Stenløse	ApS	Aarhus	100,00 %	13.814.064	11.746.408
N7 Garnisonsvej 70-76	ApS	Aarhus	100,00 %	13.767.756	8.773.142
N7 Garnisonsvej 62-68	ApS	Aarhus	100,00 %	14.439.720	9.509.258

**7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Contractual obligations and contingencies, etc.

**Andre eventualforpligtelser**

Other contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med N7 Denmark Residential Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt kildeskat på renter og udbytter som falder til betaling fra og med selskabets indtrædelse i sambeskatningskredsen den 8. oktober 2020.

The Company is jointly taxed with N7 Denmark Residential Holding ApS, which acts as management company, and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes as well as withholding taxes on interests and dividends falling due for payment from the Company's entry into the joint taxation as per 8 October 2020.

**8 Sikkerhedsstillelser**

Collateral

Til sikkerhed for dattervirksomheders gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i kapitalandele med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021 på 78 mio. kr

Investments and subsidiaries at a carrying amount of DKK 78 million at 31 December 2021 have been put up as security for subsidiaries' debt to mortgage credit institutions.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**9 Nærtstående parter****Related parties**

N7 Red Holding ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

N7 Red Holding ApS' related parties comprise the following:

**Bestemmende indflydelse**

Parties exercising control

<b>Nærtstående part</b> <b>Related party</b>	<b>Bopæl/ Hjemsted</b> <b>Domicile</b>	<b>Grundlag for</b> <b>bestemmende indflydelse</b> <b>Basis for control</b>
N7 Denmark Residential Holding ApS N7 Denmark Residential Holding ApS	Aarhus, Danmark Aarhus, Denmark	Kapitalbesiddelse Participating interest

**Oplysning om koncernregnskaber**

Information about consolidated financial statements

<b>Modervirksomhed</b> <b>Parent</b>	<b>Hjemsted</b> <b>Domicile</b>	<b>Rekvirering af modervirksom-</b> <b>hedens koncernregnskab</b> <b>Requisitioning of the parent</b> <b>company's consolidated financial</b> <b>statements</b>
Niam VII Luxembourg S.á.r.l.	Luxembourg	www.niam.se

**Oplysninger om sikkerhedsstillelse for dattervirksomheder**

Information about security for loans relating to group entities

Oplysning om sikkerhedsstillelser for dattervirksomheder fremgår af note 8, sikkerhedsstillelser.

Information about security for loans relating to group entities appears from 8, "Collateral".

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jacob Riiser de Lichtenberg

### Bestyrelse

På vegne af: selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-766348361971

IP: 217.151.xxx.xxx

2022-05-06 11:37:21 UTC

NEM ID 

## Jens Skovlunde Pedersen

### Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-830508152425

IP: 217.151.xxx.xxx

2022-05-09 10:46:13 UTC

NEM ID 

## Michael Visby Berthelsen

### Direktion

På vegne af: selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-926777628845

IP: 217.151.xxx.xxx

2022-05-09 10:58:18 UTC

NEM ID 

## Michael Visby Berthelsen

### Dirigent

På vegne af: selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-926777628845

IP: 217.151.xxx.xxx

2022-05-09 10:58:18 UTC

NEM ID 

## Michael Visby Berthelsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-926777628845

IP: 217.151.xxx.xxx

2022-05-09 10:58:18 UTC

NEM ID 

## Henrik Reedtz

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-09 11:34:25 UTC

NEM ID 

## Kaare Kristensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-10 07:30:00 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MX6XE-AAJ53-FVYIF-WLYH1-510JF-TK4QS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>