
TRC HoldCo ApS

Southamptongade 4, DK-2150 Nordhavn

Årsrapport for 26. marts - 31. december 2021

Annual Report for 26 March - 31 December 2021

CVR-nr. 42 27 90 72

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/06 2022

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 29/06 2022*

Ruben Carpens
Dirigent
*Chairman of the General
Meeting*



pwc

Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2
Independent Auditor's Report

Ledelsesberetning

Management's Review

Selskabsoplysninger 8
Company Information

Hoved- og nøgletal 9
Financial Highlights

Ledelsesberetning 11
Management's Review

Koncern- og årsregnskab

Consolidated and Parent Company Financial Statements

Resultatopgørelse 26. marts - 31. december 12
Income Statement 26 March - 31 December

Balance 31. december 13
Balance Sheet 31 December

Egenkapitalopgørelse 16
Statement of Changes in Equity

Pengestrømsopgørelse 26. marts - 31. december 17
Cash Flow Statement 26 March - 31 December

Noter til årsregnskabet 19
Notes to the Financial Statements

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 26. marts - 31. december 2021 for TRC HoldCo ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nordhavn, den 29. juni 2022
Nordhavn, 29 June 2022

Direktion

Executive Board

Bo Holse Rasmussen

Henrik Skak Bender

Rune Højby Kock

Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of TRC HoldCo ApS for the financial year 26 March - 31 December 2021.

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

In our opinion the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2021 of the Company and the Group and of the results of the Company and Group operations and of consolidated cash flows for 2021.

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

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i TRC HoldCo ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 26. marts - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for TRC HoldCo ApS for regnskabsåret 26. marts - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

To the Shareholder of TRC HoldCo ApS

Opinion

In our opinion, the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Group and the Parent Company at 31 December 2021 and of the results of the Group's and the Parent Company's operations and of consolidated cash flows for the financial year 26 March - 31 December 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements of TRC HoldCo ApS for the financial year 26 March - 31 December 2021, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies, for both the Group and the Parent Company, as well as consolidated statement of cash flows ("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 Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og 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 koncernregnskab og 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.

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 Financials Statements Act.

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Consolidated Financial Statements and the Parent Company 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 consolidated financial statements and parent company 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 regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og 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 koncernen eller 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:

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Group's and 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 Group or 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 koncernens og 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.
- 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 and the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 koncernens og 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 koncernen og 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.
- 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 Group's and 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 Group and 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.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the Consolidated Financial Statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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 29. juni 2022

Hellerup, 29 June 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Wraae Holm

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne30141

Henrik Hornbæk

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne32802

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

TRC HoldCo ApS
Southamptongade 4
DK-2150 Nordhavn

CVR-nr.: 42 27 90 72
CVR No: 42 27 90 72
Regnskabsperiode: 26. marts - 31. december
Financial period: 26 March - 31 December
Stiftet: 26. marts 2021
Incorporated: 26 March 2021
Regnskabsår: 1. regnskabsår
Financial year: 1st financial year
Hjemstedskommune: København
Municipality of reg. office: Copenhagen

Direktion
Executive Board

Bo Holse Rasmussen
Henrik Skak Bender
Rune Højby Kock
Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Pengeinstitut
Bankers

Danske Bank
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø

Hoved- og nøgletal

Financial Highlights

Set over en 1-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:
Seen over a one-year period, the development of the Group is described by the following financial highlights:

| | Koncern |
|---|----------------|
| | Group |
| | 2021 |
| | TDKK |
| Hovedtal | |
| Key figures | |
| | |
| Resultat | |
| Profit/loss | |
| Resultat af ordinær primær drift | 170.521 |
| <i>Operating profit/loss</i> | |
| Resultat før finansielle poster | 170.521 |
| <i>Profit/loss before financial income and expenses</i> | |
| Resultat af finansielle poster | -13.803 |
| <i>Net financials</i> | |
| Årets resultat | 121.257 |
| <i>Net profit/loss for the year</i> | |
| | |
| Balance | |
| Balance sheet | |
| Balancesum | 886.809 |
| <i>Balance sheet total</i> | |
| Egenkapital | 82.712 |
| <i>Equity</i> | |
| | |
| Pengestrømme | |
| Cash flows | |
| Pengestrømme fra: | |
| <i>Cash flows from:</i> | |
| - driftsaktivitet | -43.012 |
| <i>- operating activities</i> | |
| - investeringsaktivitet | -130.012 |
| <i>- investing activities</i> | |
| - finansieringsaktivitet | 166.317 |
| <i>- financing activities</i> | |
| Årets forskydning i likvider | -6.707 |
| <i>Change in cash and cash equivalents for the year</i> | |
| | |
| Antal medarbejdere | 0 |
| <i>Number of employees</i> | |
| | |
| Nøgletal i % | |
| Ratios | |

Hoved- og nøgletal

Financial Highlights

| | Koncern |
|---|----------------|
| | Group |
| | 2021 |
| | TDKK |
| Afkastningsgrad <i>Return on assets</i> | 19,2% |
| Soliditetsgrad <i>Solvency ratio</i> | 9,3% |
| Forrentning af egenkapital <i>Return on equity</i> | 293,2% |

For beregning af nøgletal henvises til omtale heraf i afsnittet om regnskabspraksis.
In connection with the calculation of the ratios, see the description under accounting policies.

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed ved køb og salg af fast ejendom, administration og forvaltning af fast ejendom, udvikling af fast ejendom samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 121.256.533, og koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 82.711.737.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

For 2022 forventes et driftsoverskud i niveauet DKK 5 mio ekskl. dagsværdireguleringer.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke - ud over sædvanlig usikkerhed relateret til de skønsmæssige poster i regnskabet - forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2021 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 key activity is to conduct business by buying and selling real estate, administration and management of real estate, real estate development and other company that, in the opinion of the Executive Board, is connected with this.

Development in the year

The income statement of the Group for 2021 shows a profit of DKK 121,256,533, and at 31 December 2021 the balance sheet of the Group shows equity of DKK 82,711,737.

Targets and expectations for the year ahead

For 2022, an operating result of around DKK 5 million before fair value adjustments is expected.

Uncertainty relating to recognition and measurement

Recognition and measurement in the Annual Report have not - besides usual uncertainty related to estimates - been subject to uncertainty.

Unusual events

The financial position at 31 December 2021 of the Group and the results of the activities and cash flows of the Group for the financial year for 2021 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 26. marts - 31. december

Income Statement 26 March - 31 December

| | | Koncern | Moderselskab |
|------|--|--------------------|---------------------|
| | | Group | Parent |
| | | <u>26/03/2021</u> | <u>26/03/2021</u> |
| Note | | <u>31/12-2021</u> | <u>31/12-2021</u> |
| | | DKK | DKK |
| | Bruttofortjeneste før værdireguleringer | 19.517.515 | -83.916 |
| | <i>Gross profit/loss</i> | | |
| | Værdireguleringer af investeringsaktiver | 151.003.847 | 0 |
| | <i>Value adjustments of assets held for investment</i> | | |
| | Bruttofortjeneste | 170.521.362 | -83.916 |
| | <i>Gross profit/loss</i> | | |
| | Finansielle indtægter | 1.104.882 | 5.088.730 |
| 2 | <i>Financial income</i> | | |
| | Finansielle omkostninger | -14.908.055 | -8.580.149 |
| 3 | <i>Financial expenses</i> | | |
| | Resultat før skat | 156.718.189 | -3.575.335 |
| | <i>Profit/loss before tax</i> | | |
| | Skat af årets resultat | -35.461.656 | 786.574 |
| 4 | <i>Tax on profit/loss for the year</i> | | |
| | Årets resultat | 121.256.533 | -2.788.761 |
| | <i>Net profit/loss for the year</i> | | |

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

| | | Koncern | Moderselskab |
|---|------|--------------------|---------------------|
| | | Group | Parent |
| | Note | <u>2021</u> | <u>2021</u> |
| | | DKK | DKK |
| Investeringsejendomme <i>Investment properties</i> | | 875.000.000 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | | 875.000.000 | 0 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i> | 6 | 0 | 138.131.656 |
| Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i> | 7 | 0 | 185.423.444 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 0 | 323.555.100 |
| <i>Fixed asset investments</i> | | | |
| Anlægsaktiver | | 875.000.000 | 323.555.100 |
| <i>Fixed assets</i> | | | |
| Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i> | | 288.269 | 0 |
| Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i> | 8 | 0 | 786.574 |
| Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i> | 9 | 250.582 | 0 |
| Tilgodehavender | | 538.851 | 786.574 |
| <i>Receivables</i> | | | |
| Likvide beholdninger | | 11.269.996 | 1.834.197 |
| <i>Cash at bank and in hand</i> | | | |
| Omsætningsaktiver | | 11.808.847 | 2.620.771 |
| <i>Current assets</i> | | | |
| Aktiver | | 886.808.847 | 326.175.871 |
| <i>Assets</i> | | | |

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

| | | Koncern | Moderselskab |
|---|------|--------------------|---------------------|
| | | Group | Parent |
| | Note | 2021 | 2021 |
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital <i>Share capital</i> | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat <i>Retained earnings</i> | | 82.671.737 | -2.788.761 |
| Egenkapital Equity | | 82.711.737 | -2.748.761 |
| Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i> | 8 | 70.791.779 | 0 |
| Hensatte forpligtelser Provisions | | 70.791.779 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i> | | 324.998.778 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i> | | 328.852.807 | 328.852.807 |
| Deposita <i>Deposits</i> | | 7.959.446 | 0 |
| Anden gæld <i>Other payables</i> | | 55.198.783 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt | 11 | 717.009.814 | 328.852.807 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i> | | 9.701.538 | 71.825 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i> | 11 | 51.020 | 0 |
| Anden gæld <i>Other payables</i> | 11 | 6.542.959 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt | | 16.295.517 | 71.825 |
| Gældsforpligtelser Debt | | 733.305.331 | 328.924.632 |
| Passiver Liabilities and equity | | 886.808.847 | 326.175.871 |

Balance 31. december *Balance Sheet 31 December*

Passiver *Liabilities and equity*

| | <u>Note</u> |
|--|-------------|
| Resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i> | 10 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i> | 14 |
| Nærtstående parter <i>Related parties</i> | 15 |
| Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i> | 16 |

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

Koncern Group

| | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|--|----------------------|--------------------------|-------------------|
| | <i>Share capital</i> | <i>Retained earnings</i> | <i>Total</i> |
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 26. marts <i>Equity at 26 March</i> | 40.000 | 0 | 40.000 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser <i>Other equity movements</i> | 0 | -38.584.796 | -38.584.796 |
| Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i> | 0 | 121.256.533 | 121.256.533 |
| Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i> | 40.000 | 82.671.737 | 82.711.737 |

Moderselskab Parent Company

| | | | |
|--|---------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 26. marts <i>Equity at 26 March</i> | 40.000 | 0 | 40.000 |
| Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i> | 0 | -2.788.761 | -2.788.761 |
| Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i> | 40.000 | -2.788.761 | -2.748.761 |

Pengestrømsopgørelse 26. marts - 31. december

Cash Flow Statement 26 March - 31 December

| | | Koncern |
|---|------|---------------------|
| | | Group |
| | | 26/03/2021 |
| | Note | 31/12-2021 |
| | | DKK |
| Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i> | | 121.256.533 |
| Reguleringer <i>Adjustments</i> | 12 | -102.584.476 |
| Ændring i driftskapital <i>Change in working capital</i> | 13 | -47.881.281 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster <i>Cash flows from operating activities before financial income and expenses</i> | | -29.209.224 |
| Renteindbetalinger og lignende <i>Financial income</i> | | 1.104.881 |
| Renteudbetalinger og lignende <i>Financial expenses</i> | | -14.908.054 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet <i>Cash flows from operating activities</i> | | -43.012.397 |
| Køb af finansielle anlægsaktiver m.v. <i>Fixed asset investments made etc</i> | | -138.131.656 |
| Salg af materielle anlægsaktiver <i>Sale of investment properties</i> | | 8.119.961 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet <i>Cash flows from investing activities</i> | | -130.011.695 |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter <i>Repayment of mortgage loans</i> | | -162.586.518 |
| Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder <i>Raising of loans from group enterprises</i> | | 328.903.827 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet <i>Cash flows from financing activities</i> | | 166.317.309 |
| Ændring i likvider <i>Change in cash and cash equivalents</i> | | -6.706.783 |
| Likvider 26. marts <i>Cash and cash equivalents at 26 March</i> | | 17.976.779 |
| Likvider 31. december <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i> | | 11.269.996 |

Pengestrømsopgørelse 26. marts - 31. december

Cash Flow Statement 26 March - 31 December

| | 26/03/2021 |
|--|-------------------|
| Note | 31/12-2021 |
| | DKK |
| Likvider specificeres således: <i>Cash and cash equivalents are specified as follows:</i> | |
| Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i> | 11.269.996 |
| Likvider 31. december | 11.269.996 |
| <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i> | |

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

| | Koncern | Moderselskab |
|--|-------------------|---------------------|
| | Group | Parent |
| | 26/03/2021 | 26/03/2021 |
| | 31/12-2021 | 31/12-2021 |
| | DKK | DKK |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| <i>Staff expenses</i> | | |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 0 | 0 |
| <i>Average number of employees</i> | | |
| | | |
| Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst. | | |
| <i>Remuneration to the Executive Board has not been disclosed in accordance with section 98 B(3) of the Danish Financial Statements Act.</i> | | |
| | | |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| <i>Financial income</i> | | |
| | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 845.458 | 5.088.730 |
| <i>Interest received from group enterprises</i> | | |
| Andre finansielle indtægter | 259.424 | 0 |
| <i>Other financial income</i> | | |
| | 1.104.882 | 5.088.730 |
| | | |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| <i>Financial expenses</i> | | |
| | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 14.895.170 | 8.567.264 |
| <i>Interest paid to group enterprises</i> | | |
| Andre finansielle omkostninger | 12.885 | 12.885 |
| <i>Other financial expenses</i> | | |
| | 14.908.055 | 8.580.149 |

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

| | Koncern <i>Group</i> | Moderselskab <i>Parent Company</i> |
|--|--------------------------------|--|
| | 26/03/2021 31/12-2021 | 26/03/2021 31/12-2021 |
| | DKK | DKK |
| 4 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i> | | |
| Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i> | 0 | 0 |
| Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i> | 35.461.656 | -786.574 |
| | 35.461.656 | -786.574 |
| 5 Aktiver der måles til dagsværdi <i>Assets measured at fair value</i> | | |
| | | Koncern <i>Group</i> |
| | | Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> |
| | | DKK |
| Kostpris 26. marts <i>Cost at 26 March</i> | | 732.116.114 |
| Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i> | | -8.119.961 |
| Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i> | | 723.996.153 |
| Værdireguleringer 26. marts <i>Value adjustments at 26 March</i> | | 0 |
| Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i> | | 151.003.847 |
| Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i> | | 151.003.847 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i> | | 875.000.000 |

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF-beregninger) baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav mv. Årets dagsværdiregulering er indregnet i resultatopgørelsen.

Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods (DCF's calculations) based on Management's expectations for future cash flows, return requirements etc. The fair value adjustments for the year has been recognised in the Income Statement.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:
The fair value of investment properties has been calculated based on the following assumptions:

| | Koncern |
|--|----------------|
| | Group |
| | 2021 |
| | DKK |
| Budgetperiode <i>Budget period</i> | 10 år |
| Vækst i terminalperioden <i>Growth in terminal period</i> | 2% |
| Initial yield <i>Initial yield</i> | 3,14% |
| Exit yield <i>Exit yield</i> | 3,15% |

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er beregnet af en uafhængig valuar.
The fair value of investment properties at 31 December 2021 has been assessed by an independent assessor.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

| | Moderselskab <i>Parent Company</i> |
|--|--|
| | <u>2021</u> DKK |
| 6 Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i> | |
| Kostpris 26. marts <i>Cost at 26 March</i> | 0 |
| Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i> | 138.131.656 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i> | <u>138.131.656</u> |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:
Investments in subsidiaries are specified as follows:

| Navn <i>Name</i> | Hjemsted <i>Place of registered office</i> | Selskabskapital <i>Share capital</i> | Stemme- og ejerandel <i>Votes and ownership</i> | Egenkapital <i>Equity</i> | Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i> |
|---|---|---|---|------------------------------|---|
| NREP Income+ Fund ScSp Residential Enghave Brygge A/S | København Copenhagen | 10.000.000 | 100% | 223.592.154 | 129.361.408 |

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Øvrige finansielle anlægsaktiver

Other fixed asset investments

| | Moderselskab Parent Company |
|--|---|
| | <u>Tilgodehaven-</u> <u>der i tilknyttede</u> <u>virksomheder</u> <i>Receivables from</i> <i>group enterprises</i> DKK |
| Kostpris 26. marts <i>Cost at 26 March</i> | 0 |
| Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i> | 185.423.444 |
| Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i> | <u>185.423.444</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i> | <u>185.423.444</u> |

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

| | Koncern | Moderselskab |
|--|-------------------|---------------------|
| | Group | Parent |
| | 2021 | 2021 |
| | DKK | DKK |
| 8 Hensættelse til udskudt skat | | |
| <i>Provision for deferred tax</i> | | |
| Hensættelse til udskudt skat 26. marts | 0 | 0 |
| <i>Provision for deferred tax at 26 March</i> | | |
| Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen | 35.461.656 | -786.574 |
| <i>Amounts recognised in the income statement for the year</i> | | |
| Årets indregnede beløb på egenkapitalen | 35.330.123 | 0 |
| <i>Amounts recognised in equity for the year</i> | | |
| | 70.791.779 | -786.574 |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december | | |
| <i>Provision for deferred tax at 31 December</i> | | |
| Udskudt skatteaktiv | | |
| <i>Deferred tax asset</i> | | |
| Opgjort skatteaktiv | 0 | 786.574 |
| <i>Calculated tax asset</i> | | |
| Regnskabsmæssig værdi | 0 | 786.574 |
| <i>Carrying amount</i> | | |
| 9 Periodeafgrænsningsposter | | |
| <i>Prepayments</i> | | |

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

| | Koncern | Moderselskab |
|--|--------------------|-----------------------|
| | <i>Group</i> | <i>Parent Company</i> |
| | 26/03/2021 | 26/03/2021 |
| | 31/12-2021 | 31/12-2021 |
| | DKK | DKK |
| 10 Resultatdisponering | | |
| <i>Proposed distribution of profit</i> | | |
| Overført resultat | 121.256.533 | -2.788.761 |
| <i>Retained earnings</i> | | |
| | 121.256.533 | -2.788.761 |

11 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:

Gæld til realkreditinstitutter

Mortgage loans

| | | |
|-----------------------|--------------------|----------|
| Efter 5 år | 324.998.778 | 0 |
| <i>After 5 years</i> | | |
| Langfristet del | 324.998.778 | 0 |
| <i>Long-term part</i> | | |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| <i>Within 1 year</i> | | |
| | 324.998.778 | 0 |

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

11 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Long-term debt (continued)

| | Koncern | Moderselskab |
|---|--------------------|---------------------|
| | Group | Parent |
| | 2021 | 26/03/2021 |
| | DKK | 31/12-2021 |
| | DKK | DKK |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | |
| <i>Payables to group enterprises</i> | | |
| Efter 5 år | 268.108.000 | 268.108.000 |
| <i>After 5 years</i> | | |
| Mellem 1 og 5 år | 60.744.807 | 60.744.807 |
| <i>Between 1 and 5 years</i> | | |
| Langfristet del | 328.852.807 | 328.852.807 |
| <i>Long-term part</i> | | |
| Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder | 51.020 | 0 |
| <i>Other short-term debt to group enterprises</i> | | |
| | 328.903.827 | 328.852.807 |
| Deposita | | |
| <i>Deposits</i> | | |
| Efter 5 år | 7.959.446 | 0 |
| <i>After 5 years</i> | | |
| Langfristet del | 7.959.446 | 0 |
| <i>Long-term part</i> | | |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| <i>Within 1 year</i> | | |
| | 7.959.446 | 0 |
| Anden gæld | | |
| <i>Other payables</i> | | |
| Efter 5 år | 55.198.783 | 0 |
| <i>After 5 years</i> | | |
| Langfristet del | 55.198.783 | 0 |
| <i>Long-term part</i> | | |
| Øvrig kortfristet gæld | 6.542.959 | 0 |
| <i>Other short-term payables</i> | | |
| | 61.741.742 | 0 |

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

| | Koncern |
|--|---------------------------------|
| | Group |
| | 26/03/2021 |
| | 31/12-2021 |
| | DKK |
| 12 Pengestrømsopgørelse - reguleringer | |
| <i>Cash flow statement - adjustments</i> | |
| Finansielle indtægter | -1.104.882 |
| <i>Financial income</i> | |
| Finansielle omkostninger | 14.908.055 |
| <i>Financial expenses</i> | |
| Årets værdiregulering | -151.003.847 |
| <i>Revaluations for the year</i> | |
| Skat af årets resultat | 35.461.656 |
| <i>Tax on profit/loss for the year</i> | |
| Andre reguleringer | -845.458 |
| <i>Other adjustments</i> | |
| | <hr/> -102.584.476 <hr/> |
| 13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital | |
| <i>Cash flow statement - change in working capital</i> | |
| Ændring i tilgodehavender | -281.196 |
| <i>Change in receivables</i> | |
| Ændring i leverandører m.v. | -47.600.085 |
| <i>Change in trade payables, etc</i> | |
| | <hr/> -47.881.281 <hr/> |

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for NIP Denmark Advisory ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the Group's jointly taxed income as well as for Danish withholding taxes through dividend tax and tax on unearned income. The total amount of tax payables is included in the Annual Report of the NIP Denmark Advisory ApS that is the administration Company in relation to the joint taxation.

15 Nærtstående parter

Related parties

Grundlag

Basis

Bestemmende indflydelse

Controlling interest

NREP Income+ Fund ScSp

Ultimativ hovedaktionær
Ultimate principal shareholder

Transaktioner

Transactions

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

The Company has chosen only to disclose transactions which have not been made on an arm's length basis in accordance with section 98(c)(7) of the Danish Financial Statements Act.

Ejerforhold

Ownership

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

The following shareholders are recorded in the Company's register of shareholders as holding at least 5% of the votes or at least 5% of the share capital:

NREP Income+ Fund MasterCo s.a.r.l.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

16 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for TRC HoldCo ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Koncern- og årsregnskab for 2021 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.

The Annual Report of TRC HoldCo ApS for 2021 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized enterprises of reporting class C.

The Consolidated and Parent Company Financial Statements for 2021 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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet TRC HoldCo ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

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.

Basis of consolidation

The Consolidated Financial Statements comprise the Parent Company, TRC HoldCo ApS, and subsidiaries in which the Parent Company directly or indirectly holds more than 50% of the votes or in which the Parent Company, through share ownership or otherwise, exercises control. Enterprises in which the Group holds between 20% and 50% of the votes and exercises significant influence but not control are classified as associates.

On consolidation, items of a uniform nature are combined. Elimination is made of intercompany income and expenses, shareholdings, dividends and accounts as well as of realised and unrealised profits and losses on transactions between the consolidated enterprises.

The Parent Company's investments in the consolidated subsidiaries are set off against the Parent Company's share of the net asset value of subsidiaries stated at the time of consolidation.

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

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret, når nettoomsætningen kan måles pålideligt og når det er sandsynligt at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag for rabat.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

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

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

Revenue

Rental income is recognised on a straight line basis over the term of the lease.

Revenue from rental income is recognised in the income statement at amounts relating to the financial year when revenue can be measured reliably and it is probable that the economic benefits will flow to the Company

Revenue is recognised exclusive of VAT and net of discounts.

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for premises, sales and distribution 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 and other external expenses.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i dattervirksomheden. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i dattervirksomheden før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for dattervirksomheden.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Income from investments in subsidiaries

Dividends from subsidiaries are recognised as income in the income statement when adopted at the General Meeting of the subsidiary. However, dividends relating to earnings in the subsidiary before it was acquired by the Parent Company are set off against the cost of the subsidiary.

Financial income and expenses

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

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 Danish group enterprises. The tax effect of the joint taxation is allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

Balance Sheet

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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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 investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties 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 investment properties are recognised in cost over the construction period.

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.

Impairment of fixed assets

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

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

Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries are measured at cost. Where cost exceeds the recoverable amount, write-down is made to this lower value.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 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.

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.

Equity

Dividend

Dividend distribution proposed by Management for the year is disclosed as a separate equity item.

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 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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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.

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 og lån hos kreditinstitutter, 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 rentekomkostning 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 overafdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.

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 and loans from credit institutions, 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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Cash Flow Statement

The cash flow statement shows the Group's cash flows for the year broken down by operating, investing and financing activities, changes for the year in cash and cash equivalents as well as the Group's cash and cash equivalents at the beginning and end of the year.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Cash flows from operating activities

Cash flows from operating activities are calculated as the net profit/loss for the year adjusted for changes in working capital and non-cash operating items such as depreciation, amortisation and impairment losses, and provisions. Working capital comprises current assets less short-term debt excluding items included in cash and cash equivalents.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Cash flows from investing activities

Cash flows from investing activities comprise cash flows from acquisitions and disposals of intangible assets, property, plant and equipment as well as fixed asset investments.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Cash flows from financing activities

Cash flows from financing activities comprise cash flows from the raising and repayment of long-term debt as well as payments to and from shareholders.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

Return on assets

Soliditetsgrad

Solvency ratio

Forrentning af egenkapital

Return on equity

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise "Cash at bank and in hand".

The cash flow statement cannot be immediately derived from the published financial records.

Financial Highlights

Explanation of financial ratios

Resultat før finansielle poster x 100
Samlede aktiver

Profit before financials x 100
Total assets

Egenkapital ultimo x 100
Samlede aktiver ultimo

Equity at year end x 100
Total assets at year end

Ordinært resultat efter skat x 100
Gennemsnitlig egenkapital

Net profit for the year x 100
Average equity