



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

STO24 Nordics Operative A/S

Nannasgade 28

2200 København N

(CVR-nr. 42 29 80 77)

(Central Business Registration No. 42 29 80 77)

Årsrapport for 2023

Annual Report 2023

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2023

Accounting period 1 January to 31 December 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12/6 2024
Approved by the shareholders at the annual general meeting of the company held on 12/6 2024

Matthias Andreas Sattler

Dirigent

Chairman of the meeting



Indholdsfortegnelse*Contents***Side**
*Page***Selskabsoplysninger***Company details***2****Påtegninger***Reports***Ledelsespåtegning***Statement by the Management***3****Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab***Practitioner's Compilation Report***4****Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2023***Financial statement for 1 January to 31 December 2023***Anvendt regnskabspraksis***Accounting policies***5****Resultatopgørelse***Income statement***8****Balance***Balance sheet***9****Noter***Notes***11**

The English text in this document is an unofficial translation of the Danish original.

In the event of any inconsistencies, the Danish version shall apply.

Please note that Danish decimal and digit grouping symbols have been used in the financial statements.

Selskabsoplysninger

Company details

Selskabet STO24 Nordics Operative A/S
Nannasgade 28
2200 København N

CVR-nr.: 42 29 80 77

Central Business Registration No.:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Financial year: 1 January to 31 December 2023

Bestyrelse Matthias Andreas Sattler, formand
Board of Directors chairmann

Markus Nikolas Sattler
Christian Freidrich Warns

Direktion Christian Freidrich Warns
Board of Executives

Ledelsespåtegning *Statement by the Management*

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for STO24 Nordics Operative A/S.

The Board of Directors and the Board of Executives have today presented the annual report of 1 January to 31 December 2023 for STO24 Nordics Operative A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Direktionen og bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

The board of executives and the board of directors considers the requirements of omission of audit as met.

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

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2023, and of the results of its operations for the financial year 1 January to 31 December 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend the annual report for approval at the Annual General Meeting.

København N, den 6. juni 2024

København N, 6 June 2024

Direktion

Board of Executives



Christian Freidrich Warns

Bestyrelse

Board of Directors



Matthias Andreas Sattler
formand
chairmann



Markus Nikolas Sattler



Christian Freidrich Warns

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab
Practitioner's Compilation Report

4

Til kapitalejerne i STO24 Nordics Operative A/S
To the Shareholders of STO24 Nordics Operative A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for STO24 Nordics Operative A/S for 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.
We have compiled the accompanying financial statement of STO24 Nordics Operative A/S for the financial year 1 January to 31 December 2023 based on the company's registrations and information the management have provided.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.
The financial statement comprise accounting policies, income statement, balance sheet and notes.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 - opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.
We performed this compilation engagement in accordance with International Standard on Related Services 4410, Compilation Engagements.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

We have applied our expertise in accounting and financial reporting to assist you in the preparation and presentation of these financial statements in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have complied with relevant requirements under the Danish Act on Approved Auditors and Audit Firms and FSR – danske revisorer's Code of Ethics, including principles of integrity, objectivity, professional competence and due care.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.
These financial statements and the accuracy and completeness of the information used to compile them are the managements responsibility.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab
Practitioner's Compilation Report

5

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, som ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Since a compilation engagement is not an assurance engagement, we are not required to verify the accuracy or completeness of the information you provided to us to compile these financial statements. Accordingly, we do not express an audit opinion or a review conclusion on whether these financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Køge, den 6. juni 2024
Køge, 6 June 2024

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92



Søren Nielsen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne10798

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

GENERELT *GENERAL*

Årsregnskabet for STO24 Nordics Operative A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

The financial statements of STO24 Nordics Operative A/S have been prepared in accordance with the provisions applying to reporting class B enterprises under the Danish Financial Statements Act.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

The accounting policies are unchanged compared to last year.

Årsregnskabet er aflagt i D.kr.

The Financial Statement is in DKK.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING *RECOGNISED AND MEASUREMENT*

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.

Income is recognised in the income statement as earned. In addition, value adjustments of financial assets and liabilities, which are measured at fair value or amortised cost, are recognised in the income statement. Furthermore, all costs incurred to achieve the year's revenues are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals made to reflect changed accounting estimates concerning amounts previously recognised in the income statement.

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

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

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis **Accounting policies**

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, implying the recognition of a constant effective rate of interest to maturity. Amortised cost is stated as original cost less any principal payments and plus or minus the accumulated amortisation of any difference between cost and the nominal amount.

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

Recognition and measurement take into consideration gains, losses and risks that arise before the time of presentation of the annual report and that confirm or invalidate matters existing at the balance sheet date.

RESULTATOPGØRELSEN **INCOME STATEMENT**

Nettoomsætning **Revenue**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Revenue is recognised in the income statement if the contract has been concluded before the end of the year, and only where the income can be determined reliably and is expected to be received. Revenue is the recognised net after discounts related to sales.

Finansielle poster **Financial income and costs**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Financial income and costs are recognised in the income statement by the amounts attributable to this financial year. Financial income and costs comprise interest income and expenses, realised and unrealised capital gains and losses on securities, payables and transactions in foreign currencies etc.

Anvendt regnskabspraksis **Accounting policies**

Skat af årets resultat **Tax on profit/loss for the year**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Tax for the year, which consists of current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the income statement by the portion attributable to the profit/loss for the year and recognised directly in equity by the portion attributable to entries directly in equity.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

The company is jointly taxed with consolidated Danish companies. The current tax is allocated among the jointly taxed companies in proportion to their taxable income, and with full distribution with reimbursement for tax losses.

Moderselskabet Sto24 Second Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Skyldigt sambeskatningsbidrag' eller 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag'.

The parent company Sto24 Second Holding ApS is the administrations company and pays the groups total income tax to the tax authorities. Payable and receivable company tax that has not yet been paid to the parent company, is recognized in the balance sheet under 'Debt from contribution for joint taxation' or 'Receivables from contribution for joint taxation')

BALANCEN **BALANCE SHEET**

Tilgodehavender **Receivables**

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

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value. Write-down is made for bad debt losses.

Periodeafgrænsningsposter **Prepayments and accrued income**

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

Prepayments and accrued income recognised under assets include incurred costs concerning subsequent financial years.

Anvendt regnskabspraksis**Accounting policies****Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser****Deferred tax asset and liabilities**

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Deferred tax is measured on the temporary differences between the carrying amount and the tax value of assets and liabilities. Deferred tax on temporary differences regarding non-deductible goodwill and other items are not measured if these - apart from through acquisitions - have arisen at the time of acquisition without having any effect on the financial profit/loss or the taxable income.

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.

Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation on the balance sheet date and prevailing when the deferred tax is expected to be released as current tax.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**Current tax receivables and liabilities**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Current tax receivables and liabilities are recognised in the balance sheet as the calculated tax on the taxable income for the year adjusted for tax on taxable income for previous years.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Tax receivables and liabilities are offset to the extent that there are legal set-off and the items are expected to be settled net or simultaneously.

Gældsforpligtelser**Liabilities**

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

Other liabilities are measured at amortised cost which correspond to nominal values.

Anvendt regnskabspraksis**Accounting policies****Omregning af fremmed valuta****Foreign currency translation**

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.

Transactions denominated in foreign currencies are translated at the exchange rates at the transaction date. Foreign exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and at the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial costs. If currency positions are considered to be cash flow hedges, the value adjustments are recognised directly in equity.

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.

Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date, are converted using the exchange rate at the balance sheet date. Any difference between the exchange rate on the balance sheet date and the rate at the occurrence of the receivable or the debt, is recognised in the income statement as financial income or expenses.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december
Income statement 1 January to 31 December

11

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Bruttotab <i>Gross profit/loss</i>	-1.302.516	-1.192.581
3 Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>	-1.570.969	-1.924.952
Driftsresultat <i>Operating profit/loss</i>	-2.873.485	-3.117.533
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder <i>Interest on group companies</i>	-237.741	-39.471
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	-34.772	-14.649
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>	-3.145.998	-3.171.653
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	0	0
ÅRETS RESULTAT <i>Profit/loss for the year</i>	-3.145.998	-3.171.653
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit/loss</i>		
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-3.145.998	-3.171.653
Anvendelse i alt <i>Total amount applied</i>	-3.145.998	-3.171.653

Balance pr. 31. december*Balance sheet as of 31 December***AKTIVER***Assets*

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>	32.990	23.101
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group companies</i>	762.347	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	411.400	41.501
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments and accrued income</i>	80.006	82.779
Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>	1.286.743	147.381
Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>	235.894	152.831
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>Total currents assets</i>	1.522.637	300.212
AKTIVER I ALT <i>Total assets</i>	1.522.637	300.212

Balance pr. 31. december*Balance sheet as of 31 December***PASSIVER***Equity and liabilities*

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Selskabskapital <i>Share capital</i>	400.000	400.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-7.515.138	-4.369.140
EGENKAPITAL I ALT <i>Total equity</i>	-7.115.138	-3.969.140
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Debts to group companies</i>	5.561.577	2.114.742
Anden gæld <i>Other payables</i>	2.631.085	0
4 Langfristet gæld i alt <i>Total long-term liabilities</i>	8.192.662	2.114.742
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	358.488	166.960
Anden gæld <i>Other payables</i>	86.625	1.987.650
Kortfristet gæld i alt <i>Total current liabilities</i>	445.113	2.154.610
GÆLD I ALT <i>Total liabilities</i>	8.637.775	4.269.352
PASSIVER I ALT <i>Total equity and liabilities</i>	1.522.637	300.212
1 Selskabets væsentligste aktiviteter <i>The company's principal activities</i>		
2 Særlige oplysninger til årsregnskabet <i>Special information regarding the annual report</i>		
5 Eventualposter <i>Contingencies</i>		

Noter

14

Notes

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
1 Selskabets væsentligste aktiviteter <i>The company's principal activities</i>		
Selskabets formål er finansiering- og investeringsvirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt anden beslægtet virksomhed.		
<i>The company's principal activity is to carry financing and investment business, including the purchase and sale of properties, renting of properties and any other business related hereto.</i>		
2 Særlige oplysninger til årsregnskabet <i>Special information regarding the annual report</i>		
Usædvanlige forhold		
Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Ledelsen forventer, at reetablere kapitalen via egen indtjening eller kapitalindskud og har derfor aflagt årsrapporten efter de principper, der anvendes for virksomheder i fortsat drift. Det er ledelsens opfattelse, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at fortsætte driften.		
<i>The company has lost its entire share capital. The board of directors expects to restore the equity, through future earnings or additional contribution to the equity, and has therefore presented the annual report according to the principles used for companies with continuing-operations. It is the management's opinion that the company's capital availability is sufficient to continue operations.</i>		
3 Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>		
Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således: <i>Total amount for wages and salaries etc is distributed as follows:</i>		
Gager og lønninger <i>Salaries and wages</i>	1.364.087	1.677.637
Pensioner <i>Pensions</i>	172.431	214.935
Andre udgifter til social sikring <i>Other expenses relating to social security</i>	34.451	32.380
	<u>1.570.969</u>	<u>1.924.952</u>
Gennemsnitligt antal ansatte <i>Average number of employees</i>	<u>3</u>	<u>4</u>
4 Langfristet gæld <i>Total long-term liabilities</i>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år <i>Of which, due after more than 5 years</i>	<u>8.192.662</u>	<u>2.114.742</u>

Noter

Notes

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

5 Eventualposter*Contingencies***Leasingforpligtelser***Lease obligations*

Selskabet har indgået leasingaftaler for følgende beløb:

The company has entered lease contracts for the following amounts:

Leasingaftaler uopsigeligt i 2 år, forpligtelse	<u>371.616</u>
<i>Lease contracts irrevocable for 2 years, obligation</i>	

Sambeskatning*Joint taxation*

STO24 Nordics Operative A/S hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

The company is jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for payment of corporation tax and for withholding tax on interest, royalties and dividends until they are paid. Any subsequent assessments of the taxable income subject to joint taxation or withholding taxes on dividends, interest and royalties may entail that the company's liability will increase.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Sto24 Second Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

The jointly taxed companies' net liability to SKAT is disclosed in the annual report for Sto24 Second Holding ApS, which is the management company for the Danish joint taxation.