

Copenhagen Student Housing ApS

C/O Sofus Administration ApS, Ringager 4D, st., 2605 Brøndby

CVR-nr. 42 32 77 19

Company reg. no. 42 32 77 19

Årsrapport *Annual report*

1. januar - 31. december 2022

1 January - 31 December 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juli 2023.

The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 3 July 2023.

Maria Rebecka Eidenert

Dirigent

Chairman of the meeting

Notes to users of the English version of this document:

- *This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.*
- *To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, IAS/IFRS English terminology has been used.*
- *Please note that decimal points remain unchanged from Danish version of the document. This means that DKK 146.940 corresponds to the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % corresponds to 23.5 %.*

Indholdsfortegnelse

Contents

Side

Page

Påtegninger

Reports

- 1 Ledelsespåtegning
Management's statement
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

Ledelsesberetning

Management's review

- 7 Selskabsoplysninger
Company information
- 8 Ledelsesberetning
Management's review

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Financial statements 1 January - 31 December 2022

- 9 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 15 Resultatopgørelse
Income statement
- 16 Balance
Balance sheet
- 19 Egenkapitalopgørelse
Statement of changes in equity
- 20 Noter
Notes

Ledelsespåtegning

Management's statement

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Copenhagen Student Housing ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 3. juli 2023

Brøndby, 3 July 2023

Direktion

Managing Director

Maria Rebecka Eidenert

Bestyrelse

Board of directors

David Stefan Yngve Svensson
Formand
Chairman

Maria Rebecka Eidenert

Samira McHaiter

Anna Sofia Folstad

Today, the Board of Directors and the Managing Director have approved the annual report of Copenhagen Student Housing ApS for the financial year 1 January - 31 December 2022.

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

We consider the chosen accounting policy to be appropriate, and in our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2022 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January – 31 December 2022.

Further, in our opinion, the Management's review gives a true and 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 anpartshaverne i Copenhagen Student Housing ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Copenhagen Student Housing ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

To the Shareholders of Copenhagen Student Housing ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Copenhagen Student Housing ApS for the financial year 1 January - 31 December 2022, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, for the Company. The financial statements are prepared under 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 2022, and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2022 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' 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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.

Management's Responsibilities for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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 tilside sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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.

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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.

Frederiksberg, den 3. juli 2023

Frederiksberg, 3 July 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Statsautoriseret
State Authorised Public Accountant
CVR-nr. 30 70 02 28
Company reg. no. 30 70 02 28

Kaare K. Lendorf

Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne33819

Our opinion on the financial statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that 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 Management's Review.

Selskabsoplysninger Company information

Selskabet <i>The company</i>	Copenhagen Student Housing ApS C/O Sofus Administration ApS Ringager 4D, st. 2605 Brøndby
	CVR-nr.: 42 32 77 19 <i>Company reg. no.</i>
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december <i>Financial year: 1 January - 31 December</i>
Bestyrelse <i>Board of directors</i>	David Stefan Yngve Svensson, Formand, <i>Chairman</i> Maria Rebecka Eidenert Samira McHaiter Anna Sofia Folstad
Direktion <i>Managing Director</i>	Maria Rebecka Eidenert
Revision <i>Auditors</i>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
Modervirksomhed <i>Parent company</i>	Studentbostäder i Sverige AB
Dattervirksomheder <i>Subsidiaries</i>	STUSAB Engvej E1 ApS, Brøndby STUSAB Engvej E2 Holdco P/S, Brøndby STUSAB Engvej E2 komplementar ApS, Brøndby

Ledelsesberetning

Management's review

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte at eje og investere i fast ejendom, ejendomsudvikling, udlejning af fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -695.360 kr. mod -50.000 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -29.148.491 kr. mod -1.926.380 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

The principal activities of the company

The company's purpose is to directly or indirectly own and invest in real estate, property development, rental of real estate and all business that, in the opinion of the Executive Board, is related to this.

Development in activities and financial matters

The gross loss for the year totals DKK -695.360 against DKK -50.000 last year. Income or loss from ordinary activities after tax totals DKK -29.148.491 against DKK -1.926.380 last year. Management considers the net profit or loss for the year satisfactory.

Events occurring after the end of the financial year

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

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Copenhagen Student Housing ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

The annual report for Copenhagen Student Housing ApS has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act regulations concerning reporting class B enterprises. Furthermore, the company has decided to comply with certain rules applying to reporting class C enterprises.

The accounting policies are unchanged from last year, and the annual report is presented in DKK.

In accordance with section 110(1) of the Danish Financial Statements Act, the Company has not prepared consolidated financial statements.

Recognition and measurement in general

Income is recognised in the income statement concurrently with its realisation, including the recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Likewise, all costs are recognised in the income statement, including depreciations, amortisations, writedowns for impairment, provisions, and reversals due to changes in estimated amounts previously recognised in the income statement.

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

Liabilities are recognised in the financial statement when it seems probable that future economic benefits will flow out of the company and the value of the liability can be reliably measured.

Assets and liabilities are measured at cost at the initial recognition. Hereafter, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, allowing a constant effective interest rate to be recognised during the useful life of the asset or liability. Amortised cost is recognised as the original cost less any payments, plus/less accrued amortisations of the difference between cost and nominal amount. In this way, capital losses and gains are allocated over the useful life of the liability.

Upon recognition and measurement, allowances are made for such predictable losses and risks which may arise prior to the presentation of the annual report and concern matters that exist on the reporting date.

Income statement

Gross loss

Gross loss comprises external costs.

Other external expenses comprise expenses incurred for administration.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts concerning the financial year. Financial income and expenses comprise interest income and expenses.

Results from investments in subsidiaries

Dividend from investments in subsidiaries is recognised in the financial year in which the dividend is declared.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Tax on net profit or loss for the year

Tax for the year comprises the current income tax for the year and changes in deferred tax and is recognised in the income statement with the share attributable to the net profit or loss for the year and directly in equity with the share attributable to entries directly in equity.

The company is subject to Danish rules on compulsory joint taxation of Danish group enterprises. The company acts as an administration company in relation to the joint taxation. This means that the total Danish tax payable by the Danish consolidated companies is paid to the tax authorities by the company.

The current Danish income tax is allocated among the jointly taxed companies proportional to their respective taxable income (full allocation with reimbursement of tax losses).

Statement of financial position

Investments

Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries are recognised and measured at cost. If the recoverable amount is lower than the cost price, it shall be written down for impairment to this lower value.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to nominal value.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

In order to meet expected losses, impairment takes place at the net realisable value. The company has chosen to use IAS 39 as a basis for interpretation when recognising impairment of financial assets, which means that impairments must be made to offset losses where an objective indication is deemed to have occurred that an account receivable or a portfolio of accounts receivable is impaired. If an objective indication shows that an individual account receivable has been impaired, an impairment takes place at individual level.

Accounts receivable for which there is no objective indication of impairment at the individual level are evaluated at portfolio level for objective indication of impairment. The portfolios are primarily based on the debtors' domicile and credit rating in accordance with the company's and the group's credit risk management policy. Determination of the objective indicators applied for portfolios are based on experience with historical losses.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of accounts receivable and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any securities received. The effective interest rate for the individual account receivable or portfolio is used as the discount rate.

Prepayments

Prepayments recognised under assets comprise incurred costs concerning the following financial year.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash at bank and on hand.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Selskabsskat og udskudt skat

Copenhagen Student Housing ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet 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. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netto-realiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Income tax and deferred tax

As administration company, Copenhagen Student Housing ApS is liable to the tax authorities for the subsidiaries' corporate income taxes.

Current tax liabilities and current tax receivable are recognised in the statement of financial position as calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax of previous years' taxable income and for tax paid on account.

The company is jointly taxed with consolidated Danish companies. The current corporate income tax is distributed between the jointly taxed companies in proportion to their taxable income and with full distribution with reimbursement as to tax losses. The jointly taxed companies are comprised by the Danish tax prepayment scheme.

Joint taxation contributions payable and receivable are recognised in the statement of financial position as "Tax receivables from group enterprises" or "Income tax payable to group enterprises"

Deferred tax is measured on the basis of temporary differences in assets and liabilities with a focus on the statement of financial position. Deferred tax is measured at net realisable value.

Adjustments take place in relation to deferred tax concerning elimination of unrealised intercompany gains and losses.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation prevailing in the respective countries on the reporting date when the deferred tax is expected to be released as current tax. Changes in deferred tax due to changed tax rates are recognised in the income statement, except for items included directly in the equity.

Deferred tax assets, including the tax value of tax losses allowed for carryforward, are recognised at the value at which they are expected to be realisable, either by settlement against tax of future earnings or by set-off in deferred tax liabilities within the same legal tax unit. Any deferred net tax assets are measured at net realisable value.

Liabilities other than provisions

Other liabilities concerning payables to suppliers, group enterprises, and other payables are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

Resultatopgørelse Income statement

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12</u> <u>2022</u>	<u>20/4 - 31/12</u> <u>2021</u>
Bruttotab <i>Gross loss</i>	-695.360	-50.000
2 Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	227.386	0
3 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	-9.900.588	-2.419.700
Resultat før skat <i>Pre-tax net profit or loss</i>	-10.368.562	-2.469.700
Skat af årets resultat <i>Tax on net profit or loss for the year</i>	-18.779.929	543.320
Årets resultat <i>Net profit or loss for the year</i>	-29.148.491	-1.926.380
Forslag til resultatdisponering: <i>Proposed distribution of net profit:</i>		
Disponeret fra overført resultat <i>Allocated from retained earnings</i>	-29.148.491	-1.926.380
Disponeret i alt <i>Total allocations and transfers</i>	-29.148.491	-1.926.380

Balance 31. december
Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Aktiver Assets	2022	2021
Note	<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver Non-current assets		
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Investments in group enterprises</i>	426.794.748	280.392.120
Finansielle anlægsaktiver i alt <i>Total investments</i>	<u>426.794.748</u>	<u>280.392.120</u>
Anlægsaktiver i alt Total non-current assets	<u>426.794.748</u>	<u>280.392.120</u>
Omsætningsaktiver Current assets		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from subsidiaries</i>	3.231.872	11.709.212
Udskudte skatteaktiver <i>Deferred tax assets</i>	0	291.310
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder <i>Tax receivables from subsidiaries</i>	2.785.453	252.010
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	0	710.855
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	<u>96.675</u>	<u>10.000.000</u>
Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>	<u>6.114.000</u>	<u>22.963.387</u>
Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>	<u>1.752.432</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt Total current assets	<u>7.866.432</u>	<u>22.963.387</u>
Aktiver i alt Total assets	<u>434.661.180</u>	<u>303.355.507</u>

Balance 31. december
Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Passiver		
<i>Equity and liabilities</i>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
<i>Equity</i>		
Virksomhedskapital		
<i>Contributed capital</i>	40.000	40.000
Overført resultat		
<i>Retained earnings</i>	-28.529.901	-1.926.380
Egenkapital i alt		
Total equity	-28.489.901	-1.886.380
Hensatte forpligtelser		
<i>Provisions</i>		
Hensættelser til udskudt skat		
<i>Provisions for deferred tax</i>	18.488.619	0
Hensatte forpligtelser i alt		
Total provisions	18.488.619	0
Gældsforpligtelser		
<i>Long term liabilities other than provisions</i>		
5 Gæld til tilknyttede virksomheder		
<i>Payables to subsidiaries</i>	431.560.635	305.191.887
Langfristede gældsforpligtelser i alt		
<i>Total long term liabilities other than provisions</i>	431.560.635	305.191.887

Penneo dokumentnøgle: NSP6I51VE0-BYQ46-ZUS46-SXETH-FW38E

Balance 31. december
Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Passiver		
<i>Equity and liabilities</i>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	1.118.090	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	1.335.268	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	10.648.469	50.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total short term liabilities other than provisions</i>	<u>13.101.827</u>	<u>50.000</u>
Gældsforpligtelser i alt <i>Total liabilities other than provisions</i>	<u>444.662.462</u>	<u>305.241.887</u>
Passiver i alt <i>Total equity and liabilities</i>	<u>434.661.180</u>	<u>303.355.507</u>
1 Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and security</i>		
7 Eventualposter <i>Contingencies</i>		
8 Nærtstående parter <i>Related parties</i>		

Egenkapitaloppgørelse

Statement of changes in equity

All amounts in DKK.

	Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2022 <i>Equity 1 January 2022</i>	40.000	-1.926.380	-1.886.380
Årets overførte overskud eller underskud <i>Retained earnings for the year</i>	0	-29.148.491	-29.148.491
Tilskud fra modervirksomhed <i>Subsidy from parent company</i>	0	2.544.970	2.544.970
	40.000	-28.529.901	-28.489.901

Noter Notes

All amounts in DKK.

	1/1 - 31/12 2022	20/4 - 31/12 2021
1. Personaleomkostninger Staff costs		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere <i>Average number of employees</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Andre finansielle indtægter Other financial income		
Renter, pengeinstitutter <i>Interest, banks</i>	30.845	0
Renter, tilknyttede virksomheder <i>Financial income, group enterprises</i>	<u>196.541</u>	<u>0</u>
	<u>227.386</u>	<u>0</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger Other financial expenses		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder <i>Financial costs, group enterprises</i>	9.900.585	2.419.700
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	<u>3</u>	<u>0</u>
	<u>9.900.588</u>	<u>2.419.700</u>

Penneo dokumentnøgle: NSP6151VE0-BYQ46-ZUS46-SXETH-FW38E

Noter Notes

All amounts in DKK.

	31/12 2022	31/12 2021	
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Investments in group enterprises</i>			
Kostpris 1. januar 2022 <i>Cost 1 January 2022</i>	280.392.120	0	
Tilgang i årets løb <i>Additions during the year</i>	146.402.628	280.392.120	
Kostpris 31. december 2022 <i>Cost 31 December 2022</i>	426.794.748	280.392.120	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 <i>Carrying amount, 31 December 2022</i>	426.794.748	280.392.120	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter <i>Financial highlights for the enterprises according to the latest approved annual reports</i>			
	Ejerandel <i>Equity interest</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Results for the year</i>
STUSAB Engvej E1 ApS, Brøndby	100 %	266.087.365	-13.886.587
STUSAB Engvej E2 Holdco P/S, Brøndby	100 %	96.078.443	53.000.000
STUSAB Engvej E2 komplementar ApS, Brøndby	100 %	40.000	0
		362.205.808	39.113.413
5. Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to subsidiaries</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt <i>Total payables to subsidiaries</i>		431.560.635	305.191.887
Heraf forfalder inden for 1 år <i>Share of amount due within 1 year</i>		0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt <i>Total payables to subsidiaries</i>		431.560.635	305.191.887
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år <i>Share of liabilities due after 5 years</i>		0	0

Noter

Notes

All amounts in DKK.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and security

Selskabet har ingen pant eller sikkerhedsstillelser.

The company has not provided any security.

7. Eventualposter

Contingencies

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Kautionsforpligtelser:

Recourse guarantee commitments:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders realkreditlån. De tilknyttede virksomheders realkreditgæld udgør pr. 31. december 2022 i alt 748.520 t.kr.

The company has guaranteed the bank loans of the group enterprises. On 31 December 2022, the total bank loans of the group enterprises totalled DKK 748.520.000.

Sambeskatning

Joint taxation

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

The company acts as administration company for the group of companies subject to the Danish scheme of joint taxation and is unlimitedly, jointly, and severally liable, along with the other jointly taxed companies, to pay the total corporation tax.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

The company is unlimitedly, jointly, and severally liable, along with the other jointly taxed companies, for any obligations to withhold tax on interest, royalties, and dividends.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Any subsequent adjustments of corporate taxes or withholding taxes, etc., may result in changes in the company's liabilities.

Noter

Notes

All amounts in DKK.

8. Nærtstående parter

Related parties

Koncernregnskab

Consolidated financial statements

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Studentbostäder i Sverige AB.

The company is included in the consolidated financial statements of Studentbostäder i Sverige AB.

PENNEO

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

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

REBECCA EIDENERT

Direktør

Serienummer: 19840126xxxx

IP: 78.77.xxx.xxx

2023-07-03 20:34:38 UTC



REBECCA EIDENERT

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 19840126xxxx

IP: 78.77.xxx.xxx

2023-07-03 20:34:38 UTC



SAMIRA MCHAITER

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 19830319xxxx

IP: 176.10.xxx.xxx

2023-07-03 20:35:03 UTC



Anna Sofia Folstad

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 19880916xxxx

IP: 145.14.xxx.xxx

2023-07-03 20:37:02 UTC



DAVID SVENSSON

Bestyrelsesformand

Serienummer: 19890923xxxx

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-07-03 20:38:01 UTC



Kaare Kristensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 85.202.xxx.xxx

2023-07-04 07:29:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: NSP6151VE0-BYQ46-ZUS46-SXETH-FW38E

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

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

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

REBECKA EIDENERT

Dirigent

Serienummer: 19840126xxxx

IP: 78.77.xxx.xxx

2023-07-04 07:50:56 UTC



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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>