

# STUSAB Engvej E1 ApS

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

CVR-nr. 42 60 78 35

Company reg. no. 42 60 78 35

## Årsrapport *Annual report*

**11. august - 31. december 2021**

***11 August - 31 December 2021***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2022.  
*The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 30 May 2022.*

---

David Svensson  
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

---

	<b>Side</b>
	<b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<b><i>Reports</i></b>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's statement</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b><i>Management's review</i></b>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company information</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Management's review</i>	
<b>Årsregnskab 11. august - 31. december 2021</b>	
<b><i>Financial statements 11 August - 31 December 2021</i></b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
<i>Accounting policies</i>	
Resultatopgørelse	17
<i>Income statement</i>	
Balance	18
<i>Balance sheet</i>	
Egenkapitalopgørelse	21
<i>Statement of changes in equity</i>	
Noter	22
<i>Notes</i>	

## Ledelsespåtegning

### *Management's statement*

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 11. august - 31. december 2021 for STUSAB Engvej E1 ApS.

Today, the Board of Directors and the Managing Director have approved the annual report of STUSAB Engvej E1 ApS for the financial year 11 August - 31 December 2021.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. august - 31. december 2021.

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 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 11 August – 31 December 2021.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the annual report be approved at the Annual General Meeting.

Brøndby, den 30. maj 2022

*Brøndby, 30 May 2022*

### **Direktion**

#### ***Managing Director***

Maria Rebecka Eidenert

### **Bestyrelse**

#### ***Board of directors***

Maria Rebecka Eidenert  
Formand  
*Chairman*

Bo Peder Gyllenswärd

Samira McHaiter

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent auditor's report*

---

### Til anpartshaverne i STUSAB Engvej E1 ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for STUSAB Engvej E1 ApS for regnskabsåret 11. august - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 11. august - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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

#### **Uafhængighed**

Vi er uafhængige af virksomheden 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 STUSAB Engvej E1 ApS

#### **Opinion**

We have audited the financial statements of STUSAB Engvej E1 ApS for the financial year 11 August - 31 December 2021, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. 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 2021, and of the results of the Company's operations for the financial year 11 August - 31 December 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

#### **Basis for Opinion**

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

#### **Independence**

We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' 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 tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

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 in-gen 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 30. maj 2022  
*Frederiksberg, 30 May 2022*

### **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

---

<b>Selskabet</b> <i>The company</i>	STUSAB Engvej E1 ApS C/O Sofus Administration ApS Ringager 4D, st. 2605 Brøndby
	CVR-nr.: 42 60 78 35 <i>Company reg. no.</i>
	Regnskabsår: 11. august - 31. december <i>Financial year: 11 August - 31 December</i>
<b>Bestyrelse</b> <i>Board of directors</i>	Maria Rebecka Eidenert, Formand, <i>Chairman</i> Bo Peder Gyllenswärd Samira McHaiter
<b>Direktion</b> <i>Managing Director</i>	Maria Rebecka Eidenert
<b>Revision</b> <i>Auditors</i>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
<b>Modervirksomhed</b> <i>Parent company</i>	Copenhagen Student Housing ApS

#### 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 bruttofortjeneste udgør 7.404.549. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.487.388. 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 profit for the year totals DKK 7.404.549. Income or loss from ordinary activities after tax totals DKK 1.487.388. 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 STUSAB Engvej E1 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

#### 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 STUSAB Engvej E1 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 annual report is presented in DKK. The annual report comprises the first financial year and hence comparative figures are not available.

#### 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 is 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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme samt omkostninger til administration og tab på debitorer m.v.

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 profit

Gross profit comprises the revenue, and external costs.

The enterprise will be applying IAS 11 and IAS 18 as its basis of interpretation for the recognition of revenue.

Rental income receivable from operating leases is recognised on a straight line basis over the term of the lease, except for contingent rental income, which is recognised as earned.

Other external expenses include expenses relating to renting out the Company's investment property, including expenses relating to running and maintaining such property as well as expenses relating to administration and bad debts etc.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

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

**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 poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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).

**Depreciation, amortisation, and writedown for impairment**

Depreciation, amortisation, and writedown for impairment comprise depreciation on, amortisation of, and writedown for impairment of intangible and tangible assets, respectively.

**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.

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier:

Bygninger  
*Buildings*

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Statement of financial position

### Property, plant, and equipment

Property is measured at cost plus revaluations and less accrued depreciation and writedown for impairment. Land is not subject to depreciation.

Property is revaluated on the basis of regular, independent fair-value assessments. Net revaluation at fair value adjustment is recognised directly in equity less deferred tax and tied up in a particular revaluation reserve. Net impairment loss at fair value adjustment is recognised in the income statement.

The depreciable amount is cost plus revaluations at fair value less expected residual value after the end of the useful life of the asset. The amortisation period is fixed at the acquisition date and reassessed annually. If the residual value exceeds the carrying amount of the asset, depreciation is discontinued.

Reversal of previous revaluations and recognised deferred taxes concerning revaluations are recognised directly in company equity.

Depreciation is done on a straight-line basis according to an assessment of the expected useful life and the residual value of the individual assets:

Brugstid <i>Useful life</i>	Restværdi <i>Residual value</i>
50 år/years	20 %

Minor assets with an expected useful life of less than 1 year are recognised as costs in the income statement in the year of acquisition.

### **Tilgodehavender**

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

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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Receivables**

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

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.

### **Cash and cash equivalents**

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

## **Egenkapital**

### **Overkurs ved emission**

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fonds emission og dækning af underskud.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 acontoskater.

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 selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter STUSAB Engvej E1 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kilde-skatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## **Equity**

### **Share premium**

Share premium comprises premium payments made in connection with the issue of shares. Costs incurred for carrying through an issue are deducted from the premium.

The premium reserve can be used for dividend, for issuing bonus shares, and for covering losses.

### **Income tax and deferred tax**

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 "Income tax receivable" or "Income tax payable".

According to the rules of joint taxation, STUSAB Engvej E1 ApS is unlimitedly, jointly, and severally liable to pay the Danish tax authorities the total income tax, including withholding tax on interest, royalties, and dividends, arising from the jointly taxed group of companies.



## Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

---

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-realisation sværdi.

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

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 nettorealisation sværdi.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

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

Financial liabilities other than provisions related to borrowings are recognised at the received proceeds less transaction costs incurred. In subsequent periods, the financial liabilities are recognised at amortised cost, corresponding to the capitalised value when using the effective interest rate. The difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement during the term of the loan.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en overafdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investerings- ejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Mortgage loans and bank loans are thus measured at amortised cost which, for cash loans, corresponds to the outstanding payables. For bond loans, the amortised cost corresponds to an outstanding payable calculated as the underlying cash value at the date of borrowing, adjusted by amortisation of the market value on the date of the borrowing effectuated over the repayment period.

Liabilities other than provisions relating to investment properties are measured at amortised cost.

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>	11/8 2021 - 31/12 2021
<b>Bruttofortjeneste</b> <b>Gross profit</b>	<b>7.404.549</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver <i>Depreciation and impairment of non-current assets</i>	<u>-3.172.204</u>
<b>Driftsresultat</b> <b>Operating profit</b>	<b>4.232.345</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	<u>-2.325.455</u>
<b>Resultat før skat</b> <b>Pre-tax net profit or loss</b>	<b>1.906.890</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on net profit or loss for the year</i>	<u>-419.502</u>
<b>Årets resultat</b> <b>Net profit or loss for the year</b>	<u><b>1.487.388</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b> <b>Proposed appropriation of net profit:</b>	
Overføres til overført resultat <i>Transferred to retained earnings</i>	<u>1.487.388</u>
<b>Disponeret i alt</b> <b>Total allocations and transfers</b>	<u><b>1.487.388</b></u>

## Balance

### Balance sheet

---

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>Aktiver</b> <b>Assets</b>	
<b>Anlægsaktiver</b> <b>Non-current assets</b>	
3 Grunde og bygninger <i>Property</i>	<u>657.703.578</u>
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Total property, plant, and equipment</i>	<u>657.703.578</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <b>Total non-current assets</b>	<u><b>657.703.578</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b> <b>Current assets</b>	
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	<u>75.032</u>
Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>	<u>75.032</u>
Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>	<u>6.621.455</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <b>Total current assets</b>	<u><b>6.696.487</b></u>
<b>Aktiver i alt</b> <b>Total assets</b>	<u><b>664.400.065</b></u>

## Balance

### Balance sheet

---

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>Passiver</b> <b>Equity and liabilities</b>	
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>	
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	40.000
Overkurs ved emission <i>Share premium</i>	261.221.520
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	<u>6.470.783</u>
<b>Egenkapital i alt</b> <b>Total equity</b>	<b><u>267.732.303</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b> <b>Provisions</b>	
Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	<u>167.492</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <b>Total provisions</b>	<b><u>167.492</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Long term liabilities other than provisions</b>	
4 Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	367.984.617
5 Deposita <i>Deposits</i>	<u>9.499.398</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total long term liabilities other than provisions</i>	<u>377.484.015</u>

## Balance

### Balance sheet

---

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>Passiver</b>	
<b>Equity and liabilities</b>	
Kortfristet del af langfristet gæld	
<i>Current portion of long term liabilities</i>	5.487.895
Leverandører af varer og tjenesteydelser	
<i>Trade payables</i>	531.405
Gæld til tilknyttede virksomheder	
<i>Payables to subsidiaries</i>	11.709.212
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	
<i>Income tax payable to subsidiaries</i>	252.010
Anden gæld	
<i>Other payables</i>	<u>1.035.733</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	
<i>Total short term liabilities other than provisions</i>	<u>19.016.255</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	
<b>Total liabilities other than provisions</b>	<b><u>396.500.270</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	
<b>Total equity and liabilities</b>	<b><u>664.400.065</u></b>
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
<i>Staff costs</i>	
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
<i>Charges and security</i>	
<b>7 Eventualposter</b>	
<i>Contingencies</i>	
<b>8 Nærtstående parter</b>	
<i>Related parties</i>	

## Egenkapitaloppgørelse

### Statement of changes in equity

---

All amounts in DKK.

	<b>Virksomhedskapital</b> <i>Contributed capital</i>	<b>Overkurs ved emission</b> <i>Share premium</i>	<b>Overført resultat</b> <i>Retained earnings</i>	<b>I alt</b> <i>Total</i>
Egenkapital 11. august 2021 <i>Equity 11 August 2021</i>	40.000	261.221.520	4.983.395	266.244.915
Årets overførte overskud eller underskud <i>Retained earnings for the year</i>	0	0	1.487.388	1.487.388
	<b>40.000</b>	<b>261.221.520</b>	<b>6.470.783</b>	<b>267.732.303</b>

## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

	11/8 2021 - 31/12 2021
<b>1. Personalemkostninger</b> <b>Staff costs</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere <i>Average number of employees</i>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b> <b>Other financial expenses</b>	
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	<u>2.325.455</u>
	<b><u>2.325.455</u></b>
<b>3. Grunde og bygninger</b> <b>Property</b>	
Tilgang i årets løb <i>Additions during the year</i>	<u>660.875.782</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b> <b>Cost 31 December 2021</b>	<b><u>660.875.782</u></b>
Årets afskrivninger <i>Amortisation and depreciation for the year</i>	<u>-3.172.204</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b> <b>Depreciation and writedown 31 December 2021</b>	<b><u>-3.172.204</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b> <b>Carrying amount, 31 December 2021</b>	<b><u>657.703.578</u></b>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b> <b>Mortgage loans</b>	
Gæld til realkreditinstitutter i alt <i>Total mortgage loans</i>	372.225.712
Heraf forfalder inden for 1 år <i>Share of amount due within 1 year</i>	<u>-4.241.095</u>
	<b><u>367.984.617</u></b>



## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2021</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år <i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>351.077.879</u>
<b>5. Deposita</b> <b><i>Deposits</i></b>	
Deposita i alt <i>Total deposits</i>	10.746.198
Heraf forfalder inden for 1 år <i>Share of amount due within 1 year</i>	<u>-1.246.800</u>
	<u><b>9.499.398</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år <i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>8.252.598</u>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <b><i>Charges and security</i></b>	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 372.226 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 657.704 t.kr. <i>As collateral for mortgage loans, DKK 372.226, security has been granted on land and buildings representing a carrying amount of DKK 657.704 at 31 December 2021.</i>	
<b>7. Eventualposter</b> <b><i>Contingencies</i></b>	
<b>Eventualforpligtelser</b> <b><i>Contingent liabilities</i></b>	
<b>Sambeskatning</b> <b><i>Joint taxation</i></b>	
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Copenhagen Student Housing ApS, CVR-nr. 42327719, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. <i>With Copenhagen Student Housing ApS, company reg. no 42327719 as administration company, the company is subject to the Danish scheme of joint taxation and unlimitedly, jointly, and severally liable, along with the other jointly taxed companies, for the total corporation tax.</i>	

## Noter

### Notes

---

All amounts in DKK.

#### 7. Eventualposter (fortsat)

*Contingencies (continued)*

##### Sambeskatning (fortsat)

*Joint taxation (continued)*

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

*The jointly taxed enterprises' total known net liability to the Danish tax authorities emerges from the financial statements of the administration company.*

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 tax, etc., may result in changes in the company's liabilities.*

#### 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.”

## SAMIRA MCHAITER

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 19830319xxxx

IP: 85.227.xxx.xxx

2022-05-30 21:01:58 UTC



## REBECKA EIDENERT

Direktør

Serienummer: 19840126xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2022-05-31 06:13:26 UTC



## REBECKA EIDENERT

Bestyrelsesformand

Serienummer: 19840126xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2022-05-31 06:13:26 UTC



## Bo Peder Gyllenswärd

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 19610415xxxx

IP: 213.115.xxx.xxx

2022-05-31 11:01:30 UTC



## Kaare Kristensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-31 11:06:18 UTC



## DAVID SVENSSON

Dirigent

Serienummer: 19890923xxxx

IP: 2.248.xxx.xxx

2022-05-31 11:23:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: DM5BI-ZD6NG-XMUEF-USDXF-75KBI-16ALN

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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