

# Slotsgade 49 Hillerød ApS

C/O Difko Administration A/S  
Merkurvej 1K, 7., 7400 Herning

CVR-nr./CVR no. 42 62 18 46

## Årsrapport 2021

(fra selskabets stiftelse 11. august - 31. december 2021)


Annual report 2021

(As of the establishment of the Company 11 August - 31 December 2021)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2022  
Approved at the Company's annual general meeting on 18 May 2022

Dirigent:

Chair of the meeting:



.....  
Niels Troen

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

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

## Indhold

Contents

|  |    |
|--|----|
| <b>Ledelsespåtegning</b>   | 2  |
| Statement by the Board of Directors and the Executive Board      |    |
| <b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>                | 3  |
| Independent auditor's report                                     |    |
| <b>Ledelsesberetning</b>   | 7  |
| Management's review  |    |
| <b>Årsregnskab 11. august - 31. december 2021</b>                | 9  |
| Financial statements for the period 11 August - 31 December 2021 |    |
| <b>Resultatopgørelse</b>   | 9  |
| Income statement   |    |
| <b>Balance</b>   | 10 |
| Balance sheet  |    |
| <b>Egenkapitalopgørelse</b>                                      | 12 |
| Statement of changes in equity                                   |    |
| <b>Noter</b>   | 13 |
| Notes to the financial statements                                |    |

## Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Slotsgade 49 Hillerød ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 11. august - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 11. august - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 18. maj 2022  
Herning, 18 May 2022  
Direktion:/Executive Board:

  
Niels Troen  
direktør/Director

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of Slotsgade 49 Hillerød ApS for the financial year as of the establishment of the Company 11 August - 31 December 2021.



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

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year as of the establishment of the Company 11 August - 31 December 2021.

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

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

Bestyrelse/Board of Directors:

  
Paul Edward Embleton  
Erik Harding Madsen  
Niels Troen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapital ejerne i Slotsgade 49 Hillerød ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Slotsgade 49 Hillerød ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 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 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

To the shareholders of Slotsgade 49 Hillerød ApS

### Opinion

We have audited the financial statements of Slotsgade 49 Hillerød ApS for the financial year as of the establishment of the Company 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 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year as of the establishment of the company 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.

### Management's responsibilities for the financial statements

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



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

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

### Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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 the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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.

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

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

København, den 18. maj 2022

Copenhagen, 18 May 2022

EV Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne24830

## Ledelsesberetning

Management's review

## Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

Slotsgade 49 Hillerød ApS

Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City

C/O Difko Administration A/S

Merkurvej 1K, 7., 7400 Herning

CVR-nr./CVR no.

42 62 18 46

Stiftet/Established

11. august 2021/11 August 2021

Hjemstedskommune/Registered office

Herning

Regnskabsår/Financial year

11. august - 31. december 2021/11 August - 31 December 2021

Bestyrelse/Board of Directors

Paul Edward Embleton

Erik Harding Madsen

Niels Troen

Direktion/Executive Board

Niels Troen, Direktør/Director

Revision/Auditors

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg



## Ledelsesberetning

Management's review

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, udleje, udvikle og afstå fast ejendom beliggende i Danmark samt virksomheds, som efter bestyrelsens skøn har forbindelse hermed.

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

### *Going concern*

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2021 negativ med 445 t.kr. Selskabets gældsforpligtelse udgør 16,8 mio. kr. For at sikre selskabets fortsatte drift, har det ultimative moderselskabet afgivet støtteerklæring.

Der henvises til note 2 for yderligere omtale heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på 525 t.kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på 445 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Business review

Primary activities of the company is to own and rent properties in Denmark, including all related activities to this.

Unusual matters having affected the financial statements

### *Going concern*

The company's equity is negative with t.DKK 445. Total liabilities amounts to DKK 16,8 mill. to ensure the company's ongoing activities. The ultimate mother company have declared a letter of support.

Reference is made to note 2 for more details.

### Financial review

The income statement for 2021 shows a loss of DKK 525 thousand, and the balance sheet at 31 December 2021 shows a negative equity of DKK 445 thousand.

### Events after the balance sheet date

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



## Årsregnskab 11. august - 31. december 2021

Financial statements for the period 11 August - 31 December 2021

### Resultatopgørelse

Income statement

| Note |   | 2021            |
|------|---|-----------------|
| Note | DKK   | 5 mdr. (months) |
|      | Bruttofortjeneste                             | 226.150         |
|      | Gross profit                                  |                 |
|      | Dagsværdiregulering af investerings_ejendomme | -531.513        |
|      | Fair value adjustment of investment property  |                 |
|      | Resultat før finansielle poster               | -305.363        |
|      | Profit/loss before net financials             |                 |
| 4    | Finansielle omkostninger                      | -219.997        |
|      | Financial expenses                            |                 |
|      | Årets resultat                                | -525.360        |
|      | Profit/loss for the year                      |                 |
|      | <br>  |                 |
|      | Forslag til resultatdisponering               |                 |
|      | Recommended appropriation of profit/loss      |                 |
|      | Overført resultat                             | -525.360        |
|      | Retained earnings/accumulated loss            |                 |
|      |   | -525.360        |

## Årsregnskab 11. august - 31. december 2021

Financial statements for the period 11 August - 31 December 2021

### Balance

Balance sheet

| Note | DKK                            | 2021                     |
|------|--------------------------------|--------------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                 |                          |
|      | <b>ASSETS</b>                  |                          |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>           |                          |
|      | Fixed assets                   |                          |
| 5    | Materielle anlægsaktiver       |                          |
|      | Property, plant and equipment  |                          |
| 6    | Investeringsejendomme          | 15.868.487               |
|      | Investment property            |                          |
|      | Lejerabatter                   | 271.513                  |
|      | Lease Incentives               |                          |
|      |                                | <u>16.140.000</u>        |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b>16.140.000</b>        |
|      | Total fixed assets             |                          |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>       |                          |
|      | Non-fixed assets               |                          |
|      | Tilgodehavender                |                          |
|      | Receivables                    |                          |
|      | Andre tilgodehavender          | 51.965                   |
|      | Other receivables              |                          |
|      | Periodeafgrænsningsposter      | 33.969                   |
|      | Prepayments                    |                          |
|      |                                | <u>85.934</u>            |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>    | <b>82.110</b>            |
|      | Cash                           |                          |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b>168.044</b>           |
|      | Total non-fixed assets         |                          |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>           | <b>16.308.044</b>        |
|      | <b>TOTAL ASSETS</b>            | <b><u>16.308.044</u></b> |

## Årsregnskab 11. august - 31. december 2021

Financial statements for the period 11 August - 31 December 2021

### Balance

Balance sheet

| Note |  | 2021              |
|------|--|-------------------|
| Note | DKK  | <u>2021</u>       |
|      | <b>PASSIVER</b>  |                   |
|      | <b>EQUITY AND LIABILITIES</b>                                  |                   |
|      | <b>Egenkapital</b>   |                   |
|      | Equity   |                   |
|      | Selskabskapital  | 40.000            |
|      | Share capital  |                   |
|      | Overkurs ved emission  | 40.000            |
|      | Share premium account  |                   |
|      | Overført resultat  | -525.360          |
|      | Retained earnings  |                   |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                                       | <u>-445.360</u>   |
|      | Total equity   |                   |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                                      |                   |
|      | Liabilities other than provisions                              |                   |
| 7    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                         |                   |
|      | Non-current liabilities other than provisions                  |                   |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                                 | 10.864.963        |
|      | Mortgage debt  |                   |
|      | Deposita   | 360.846           |
|      | Deposits   |                   |
|      |  | <u>11.225.809</u> |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                         |                   |
|      | Current liabilities other than provisions                      |                   |
| 7    | <b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>      | 674.028           |
|      | Short-term part of long-term liabilities other than provisions |                   |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser                       | 76.670            |
|      | Trade payables   |                   |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                              | 4.748.348         |
|      | Payables to group enterprises                                  |                   |
|      | Anden gæld   | 28.549            |
|      | Other payables   |                   |
|      |  | <u>5.527.595</u>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                                | <u>16.753.404</u> |
|      | Total liabilities other than provisions                        |                   |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>  | <u>16.308.044</u> |
|      | <b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>                            |                   |
| 1    | <b>Anvendt regnskabspraksis</b>                                |                   |
|      | Accounting policies  |                   |
| 2    | <b>Usikkerhed vedrørende fortsat drift</b>                     |                   |
|      | Going concern uncertainties                                    |                   |
| 3    | <b>Personaleomkostninger</b>                                   |                   |
|      | Staff costs  |                   |
| 8    | <b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>       |                   |
|      | Contractual obligations and contingencies, etc.                |                   |
| 9    | <b>Sikkerhedsstillelser</b>                                    |                   |
|      | Collateral   |                   |

## Årsregnskab 11. august - 31. december 2021

Financial statements for the period 11 August - 31 December 2021

## Egenkapitaloppgørelse

Statement of changes in equity

| DKK   | Selskabskapital<br>Share capital | Overkurs ved<br>emission<br>Share premium<br>account | Overført resultat<br>Retained earnings | I alt<br>Total |
|---|----------------------------------|--|--|----------------|
| Kontant indbetaling i<br>forbindelse med stiftelse<br>Cash payments concerning formation of<br>enterprise | 40.000                           | 40.000   | 0                                      | 80.000         |
| Overført via resultatdisponering<br>Transfer through appropriation of loss                                | 0                                | 0  | -525.360                               | -525.360       |
| Egenkapital<br>31. december 2021<br>Equity at 31 December 2021  | 40.000                           | 40.000   | -525.360                               | -445.360       |

## Årsregnskab 11. august - 31. december 2021

Financial statements for the period 11 August - 31 December 2021

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for Slotsgade 49 Hillerød ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

The annual report of Slotsgade 49 Hillerød ApS for 2021 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

#### Reporting currency

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

#### Resultatopgørelsen

##### Lejeindtægter

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og er indregnet i resultatopgørelsen. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

#### Income statement

##### Revenue

Revenue comprise rental income and is recognized in the income statement. Rental income is accrued to cover the period up to the end of the financial year.

##### Bruttofortjeneste

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

##### Gross profit

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

##### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investerings-ejendomme.

##### Expenses, property

Property expenses include expenses relating to renting out the Company's investment property, including expenses relating to running and maintaining such property.

##### Andre eksterne omkostninger

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

##### Other external expenses

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

##### Finansielle omkostninger

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

##### Financial expenses

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



## Årsregnskab 11. august - 31. december 2021

Financial statements for the period 11 August - 31 December 2021

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Skat

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

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

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

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsjendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsjendomme.

##### Tax

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

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

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

##### Balance sheet

##### Property, plant and equipment

Items of property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Cost includes the acquisition price and costs directly related to the acquisition until the time at which the asset is ready for use.

##### Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

## Årsregnskab 11. august - 31. december 2021

Financial statements for the period 11 August - 31 December 2021

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

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

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

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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

Tilgodehavender, hvor 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 virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

##### Impairment of fixed assets

The carrying amount of intangible assets, property, plant and equipment and investments in subsidiaries and associates is assessed for impairment on an annual basis.

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

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

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

##### Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for impairment of financial receivables.

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

Receivables in respect of which there is no objective evidence of individual impairment are tested for objective evidence of impairment on a portfolio basis. The portfolios are primarily based on the debtors' domicile and credit ratings in line with the Company's risk management policy. The objective evidence applied to portfolios is determined based on historical loss experience.



## Årsregnskab 11. august - 31. december 2021

Financial statements for the period 11 August - 31 December 2021

### Noter

Notes to the financial statements

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

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

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Prepayments

Prepayments recognised under "Assets" comprise prepaid expenses regarding subsequent financial reporting years.

#### Selskabsskat

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

#### Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatte regler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

## Årsregnskab 11. august - 31. december 2021

Financial statements for the period 11 August - 31 December 2021

### Noter

Notes to the financial statements

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

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

##### Liabilities

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

Other liabilities are measured at net realisable value.

#### 2 Usikkerhed vedrørende fortsat drift Going concern uncertainties

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2021 negativ med 445 t.kr. Selskabets gældsforpligtelse udgør 16,8 mio. kr. For at sikre selskabets fortsatte drift, har moderselskabet afgivet støtteerklæring.

The company's equity is negative with t.DKK 445. Total liabilities amounts to DKK 16,8 mill. to ensure the company's ongoing activities. The ultimate mother company have declared a letter of support.

## Årsregnskab 11. august - 31. december 2021

Financial statements for the period 11 August - 31 December 2021

### Noter

Notes to the financial statements

#### 3 Personalemkostninger Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

|   | 2021<br>5 mdr. (months) |
|---|-------------------------|
| DKK   |                         |
| 4 Finansielle omkostninger<br>Financial expenses                                    |                         |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder<br>Interest expenses, group entities | 104.252                 |
| Andre finansielle omkostninger<br>Other financial expenses                          | 115.745                 |
|   | <u>219.997</u>          |

#### 5 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

| DKK  | Investerings-<br>ejendomme<br>Investment<br>property | Lejerabatter<br>Lease Incentives | I alt<br>Total    |
|--|--|----------------------------------|-------------------|
| Tilgange<br>Additions  | 16.400.000   | 271.513                          | 16.671.513        |
| Kostpris 31. december 2021<br>Cost at 31 December 2021                         | 16.400.000   | 271.513                          | 16.671.513        |
| Opskrivninger 11. august 2021<br>Revaluations at 11 August 2021                | 0  | 0                                | 0                 |
| Årets værdireguleringer<br>Value adjustments for the year                      | -531.513   | 0                                | -531.513          |
| Opskrivninger 31. december 2021<br>Revaluations at 31 December 2021            | -531.513   | 0                                | -531.513          |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021<br>Carrying amount at 31 December 2021 | <u>15.868.487</u>                                    | <u>271.513</u>                   | <u>16.140.000</u> |

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Note 9 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.



## Årsregnskab 11. august - 31. december 2021

Financial statements for the period 11 August - 31 December 2021

### Noter

Notes to the financial statements

#### 6 Investeringsejendomme Investment property

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 5%

- ▶ Budet periode: 5 år
- ▶ Husleje pr kvm: 909 kr.
- ▶ Ejendomsomkostninger inkl. vedligeholdelse pr kvm 301 kr.

##### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 16,1 mio. kr. pr. 31/12 2021. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25%-point vil dagsværdien falde med kr. 770 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 850 t.kr.

##### *Fair value estimation*

The fair value of investment property is estimated for every single property on the basis of the budget for the coming year, adjusted for fluctuations of a one-off nature. This, adjusted budget reflects 'normalised' results of operations and is used in combination with a relevant yield requirement to estimate the fair value based on a yield-based model.

##### *Significant fair value assumptions*

The most significant fair value assumption is the average yield requirement 5%

- ▶ Budget period: 5 years
- ▶ Rent per sqm: DKK 909
- ▶ Operating and maintenance expenses per sqm: DKK 301

##### *Sensitivity analysis*

The fair value of the investment properties at 31/12 2021 is DKK 16.1 mio. kr. The fair value is an estimate made by management on the basis of information available and actual expectations as to the future. The sensitivity of the average yield requirement may be illustrated as follows: an increase in the yield percentage of 0,25 percentage points will imply a decrease in the fair value of t.DKK 770. A decrease of the yield percentage of 0,25 percentage points will imply an increase in the fair value of t.DKK 850.

## Årsregnskab 11. august - 31. december 2021

Financial statements for the period 11 August - 31 December 2021

## Noter

Notes to the financial statements

7 Langfristede gældsforpligtelser  
Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 7.882.116 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, DKK 7,882,116 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

|   | Gæld i alt<br>31/12 2021<br>Total debt at<br>31/12 2021 | Afdrag<br>næste år<br>Repayment,<br>next year | Langfristet<br>andel<br>Long-term<br>portion | Restgæld<br>efter 5 år<br>Outstanding debt<br>after 5 years |
|---|---|---|--|---|
| DKK   |   |   |  |   |
| Gæld til realkreditinstitutter<br>Mortgage debt | 11.538.991  | 674.028                                       | 10.864.963                                   | 7.521.270   |
| Deposita<br>Deposits                            | 360.846   | 0   | 360.846                                      | 360.846   |
|   | <u>11.899.837</u>                                       | <u>674.028</u>                                | <u>11.225.809</u>                            | <u>7.882.116</u>  |

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for A/S AF 14/6 1995, CVR-nr. 15 50 35 48, hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatnings-indkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

The Company is subject to the Danish scheme of joint taxation and unlimited jointly and severally liable with the other jointly taxed companies for the total corporation taxes. Corporation taxes within the joint taxation appear in the annual report for A/S af 14/6 1995, CVR no. 15 50 35 48, to which reference is made. Any subsequent adjustments of corporate taxes or withheld taxes etc. may cause changes in the company's liabilities.

9 Sikkerhedsstillelser  
Collateral

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker, kreditorer og øvrige leverandører er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 14.715 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 16.140 t.kr.

As security for the Company's debt to banks, creditors and other suppliers, the Company has provided security or other collateral in its assets for at total amount of T.DKK 14,715. The total carrying amount of these assets is T.DKK 16,140.