

KONDOR DEVELOPMENT A/S

WILLY BRANDTS VEJ 9, 1. MF., C/O DRAGOS CAZACU, 2450 KØBENHAVN SV

ÅRSRAPPORT
ANNUAL REPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023
1 JANUARY - 31 DECEMBER 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. juni 2024**

*The Annual Report has been presented and adopted at
the Company's Annual General Meeting on 6 June 2024*

Dragos Cazacu

The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.

INDHOLDSFORTEGNELSE
CONTENTS

	Side Page
Selskabsoplysninger <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	3
Erklæringer <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Management's Statement</i>	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... <i>Auditor's report on compilation of financial information</i>	5-6
Ledelsesberetning <i>Management Commentary</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management Commentary</i>	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	8
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	9
Egenkapitalopgørelse..... <i>Statement of Changes in Equity</i>	10
Noter..... <i>Notes</i>	11
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	12-15

SELSKABSOPLYSNINGER
*COMPANY DETAILS***Selskabet**
Company

KONDOR DEVELOPMENT A/S
Willy Brandts Vej 9, 1. mf.
C/O Dragos Cazacu
2450 København SV

CVR-nr.: 42 69 16 07
CVR No.:
Stiftet: 17. september 2021
Established: 17 September 2021
Kommune: København
Municipality:
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Financial Year: 1 January - 31 December

Bestyrelse
Board of Directors

Angela-Cornelia Cozma, formand
chairman
Constanta-Silvia Ceocea
Dorel-Alexie Haiduc

Direktion
Executive Board

Dragos Cazacu

Revisor
Auditor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

**Oversættelses-
forbehold**
Translation Disclaimer

Den engelske del af dette dokument er en uofficiel oversættelse af den originale danske tekst, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske tekst og den engelske oversættelse, har den danske tekst forrang.
The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.

LEDELSESPÅTEGNING
MANAGEMENT'S STATEMENT

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for KONDOR DEVELOPMENT A/S.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 6. juni 2024
København SV, 6 June 2024

Direktion:
Executive Board

Dragos Cazacu

Bestyrelse:
Board of Directors

Angela-Cornelia Cozma
Formand
Chairman

Constanta-Silvia Ceocea

Dorel-Alexie Haiduc

Today the Board of Directors and Executive Board have discussed and approved the Annual Report of KONDOR DEVELOPMENT A/S for the financial year 1 January - 31 December 2023.

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

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2023 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2023.

The Management Commentary includes in our opinion a fair presentation of the matters dealt with in the Commentary.

The Board of Directors and Executive Board remain of the opinion that the conditions for opting out of audit have been fulfilled.

We recommend the Annual Report be approved at the Annual General Meeting.

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER
AUDITOR'S REPORT ON COMPILATION OF FINANCIAL INFORMATION

Til kapitalejerne i KONDOR DEVELOPMENT A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for KONDOR DEVELOPMENT A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

To the Shareholders of KONDOR DEVELOPMENT A/S

We have compiled these Financial Statements of KONDOR DEVELOPMENT A/S for the financial year 1 January - 31 December 2023 based on the Company's accounting records and other information provided by Management.

These Financial Statements comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes and accounting policies.

We performed this compilation engagement in accordance with the International Standard, Compilation Engagements.

We have applied our professional expertise to assist Management in the preparation and presentation of these Financial Statements in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have complied with relevant statutory provisions of the Danish Audit Act and International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), including principles of integrity, objectivity, professional behaviour, and due care.

These Financial Statements and the accuracy and completeness of the information used to compile these Financial Statements are Management's responsibility.

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER
AUDITOR'S REPORT ON COMPILATION OF FINANCIAL INFORMATION

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

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

København, den 6. juni 2024
Copenhagen, 6 June 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70
CVR no.

Martin Dahl Jensen
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-nr. mne34294
MNE no.

LEDELSESBERETNING
MANAGEMENT COMMENTARY

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Principal activities

The principal activities comprise are investment in properties.

Significant events after the end of the financial year

No events have occurred after the end of the financial year of material importance for the Company's financial position.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER
INCOME STATEMENT 1 JANUARY - 31 DECEMBER

	Note	2023 kr. DKK	2022 kr. DKK
BRUTTOTAB..... <i>GROSS LOSS</i>		-128.968	-147.424
Personaleomkostninger..... <i>Staff costs</i>	1	0	-132.125
DRIFTSRESULTAT..... <i>OPERATING LOSS</i>		-128.968	-279.549
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>		1.792	0
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>		-3.049	-572
RESULTAT FØR SKAT..... <i>LOSS BEFORE TAX</i>		-130.225	-280.121
Skat af årets resultat..... <i>Tax on profit/loss for the year</i>		0	0
ÅRETS RESULTAT..... <i>LOSS FOR THE YEAR</i>		-130.225	-280.121
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING <i>PROPOSED DISTRIBUTION OF PROFIT</i>			
Overført resultat..... <i>Retained earnings</i>		-130.225	-280.121
I ALT..... <i>TOTAL</i>		-130.225	-280.121

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

AKTIVER ASSETS	Note	2023 kr. DKK	2022 kr. DKK
Investeringsejendomme..... <i>Investment properties</i>		2.447.825	2.447.825
Materielle anlægsaktiver..... <i>Property, plant and equipment</i>	2	2.447.825	2.447.825
ANLÆGSAKTIVER..... <i>NON-CURRENT ASSETS</i>		2.447.825	2.447.825
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		5	0
Tilgodehavender..... <i>Receivables</i>		5	0
Likvide beholdninger..... <i>Cash and cash equivalents</i>		2.924.015	9.592
OMSÆTNINGSAKTIVER..... <i>CURRENT ASSETS</i>		2.924.020	9.592
AKTIVER..... <i>ASSETS</i>		5.371.845	2.457.417
PASSIVER <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>			
Aktiekapital..... <i>Share capital</i>		3.396.000	400.000
Overført resultat..... <i>Retained earnings</i>		-410.346	-280.121
EGENKAPITAL..... <i>EQUITY</i>		2.985.654	119.879
Anden gæld..... <i>Other non-current liabilities</i>		2.056.921	2.005.668
Langfristede gældsforpligtelser..... <i>Non-current liabilities</i>	3	2.056.921	2.005.668
Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Trade payables</i>		7.500	10.875
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		321.770	320.995
Kortfristede gældsforpligtelser..... <i>Current liabilities</i>		329.270	331.870
GÆLDSFORPLIGTELSESR..... <i>LIABILITIES</i>		2.386.191	2.337.538
PASSIVER..... <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>		5.371.845	2.457.417

EGENKAPITALOPGØRELSE
EQUITY

kr. DKK	Aktiekapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2023..... <i>Equity at 1 January 2023</i>	400.000	-280.121	119.879
Forslag til resultatdisponering..... <i>Proposed profit allocation</i>		-130.225	-130.225
Transaktioner med ejere <i>Transactions with owners</i>			
Kapitalforhøjelse..... <i>Capital increase</i>	2.996.000		2.996.000
Egenkapital 31. december 2023..... <i>Equity at 31 December 2023</i>	3.396.000	-410.346	2.985.654

NOTER
NOTES

	2023 kr. DKK	2022 kr. DKK	Note
Personaleomkostninger			1
<i>Staff costs</i>			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: <i>Average number of full time employees</i>	1	1	
Løn og gager..... <i>Wages and salaries</i>	0	132.125	
	0	132.125	
 Materielle anlægsaktiver			 2
<i>Property, plant and equipment</i>			
kr. DKK		Investeringseje domme <i>Investment properties</i>	
Kostpris 1. januar 2023..... <i>Cost at 1 January 2023</i>		2.447.825	
Kostpris 31. december 2023..... <i>Cost at 31 December 2023</i>		2.447.825	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... <i>Carrying amount at 31 December 2023</i>		2.447.825	
 Langfristede gældsforpligtelser			 3
<i>Long-term liabilities</i>			
	31/12 2023 gæld i alt 31/12 2023 total liabilities	Afdrag næste år Restgæld efter 5 år Debt outstanding after 5 years	31/12 2022 gæld i alt 31/12 2022 total liabilities
Anden gæld..... <i>Other non-current liabilities</i>	2.056.921	0	2.056.921
	2.056.921	0	2.056.921
			2.005.668

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Årsrapporten for KONDOR DEVELOPMENT A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

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

The Annual Report of KONDOR DEVELOPMENT A/S for 2023 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B and certain provisions applying to reporting class C.

The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles applied last year.

INCOME STATEMENT**Other external expenses**

Other external expenses include other administrative costs etc

Staff costs

Staff costs comprise wages and salaries, including holiday pay and pensions, and other costs of social security etc., for the Company's employees.

Financial income and expenses

Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses of finance leases, realised and unrealised gains and losses arising from debt and transactions in foreign currencies, as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme, etc. Financial income and expenses are recognised by the amounts that relate to the financial year. Interest income and expenses are calculated on amortised cost prices.

Tax

The tax for the year, which consists of the current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the Income Statement by the share that may be attributed to the profit for the year, and is recognised directly in equity by the share that may be attributed to entries directly to equity.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid <i>Useful life</i>	Restværdi <i>Residual value</i>
Bygninger..... <i>Buildings</i>	50 år	25 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

BALANCE SHEET

Tangible fixed assets

Land and buildings are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

The depreciation base is cost less estimated residual value after end of useful life.

The cost includes the acquisition price and costs incurred directly in connection with the acquisition until the time when the asset is ready to be used.

Straight-line depreciation is provided on the basis of an assessment of the expected useful lives of the assets and their residual value:

Profit or loss on sale of tangible fixed assets is stated as the difference between the sales price less selling costs and the carrying amount at the date of sale. Profit or loss is recognised in the Income Statement as other operating income or other operating expenses.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
*ACCOUNTING POLICIES***Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Impairment of fixed assets

The carrying amount of tangible assets, are assessed annually for indications of impairment other than that reflected by amortisation and depreciation.

In the event of impairment indications, an impairment test is made for each asset or group of assets, respectively. If the recoverable amount is lower than the carrying amount, the asset is written down to the recoverable amount.

The recoverable amount is calculated at the higher of the capital value and the sales value less expected costs of a sale. The capital value is determined as the Company's share in the current value of the net cash flows which the subsidiary is expected to generate through its activities and from sale of assets after the end of their useful lives. A discount rate is used which reflects the risk-free market rate and the owners' minimum return on interest requirements for similar assets. The growth rate in the terminal period is determined in accordance with the standards within the industry.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is written down to meet expected losses.

Tax payable and deferred tax

Current tax liabilities and receivable current tax are recognised in the Balance Sheet as the calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and taxes paid on account.

Deferred tax is measured on the temporary differences between the carrying amount and the tax value of assets and liabilities.

Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carryforwards, are measured at the amount at which the asset is expected to be used within a reasonable number of years, either by setoff against tax on future earnings or by setoff against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that under the legislation in force on the Balance Sheet date will be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in the deferred tax resulting from changes in tax rates, are recognised in the income statement, except from items recognised directly in equity.

Liabilities

The amortised cost of current liabilities corresponds usually to the nominal value.