

# STUSAB Engvej E2 PropCo P/S

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

CVR-nr. 42 74 69 08

Company reg. no. 42 74 69 08

## Årsrapport *Annual report*

**1. januar - 31. december 2023**

***1 January - 31 December 2023***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024.

*The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 26 June 2024.*

---

Maria Rebecka Eidenert

Dirigent

*Chairman of the meeting*

*Notes to users of the English version of this document:*

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

# Indholdsfortegnelse

## Contents

---

	<b>Side</b>
	<b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<b>Reports</b>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's statement</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b>Management's review</b>	
Selskabsoplysninger	9
<i>Company information</i>	
Ledelsesberetning	10
<i>Management's review</i>	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
<b>Financial statements 1 January - 31 December 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	12
<i>Accounting policies</i>	
Resultatopgørelse	20
<i>Income statement</i>	
Balance	21
<i>Balance sheet</i>	
Egenkapitalopgørelse	24
<i>Statement of changes in equity</i>	
Noter	24
<i>Notes</i>	

## Ledelsespåtegning

### *Management's statement*

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for STUSAB Engvej E2 PropCo P/S.

Today, the Management has approved the annual report of STUSAB Engvej E2 PropCo P/S for the financial year 1 January - 31 December 2023.

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

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 2023 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January – 31 December 2023.

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 26. juni 2024

*Brøndby, 26 June 2024*

### **Direktion**

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

Maria Rebecka Eidenert

Direktør

### **Bestyrelse**

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

David Stefan Yngve Svensson  
Formand

Maria Rebecka Eidenert

Samira Mchaiter

Sebastian Schönström

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

---

Til kapitalejerne i STUSAB Engvej E2 PropCo P/S

To the Shareholders of STUSAB Engvej E2 PropCo P/S

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for STUSAB Engvej E2 PropCo P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### **Opinion**

We have audited the financial statements of STUSAB Engvej E2 PropCo P/S for the financial year 1 January - 31 December 2023, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, for the Company. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2023, and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2023 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

---

### **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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Basis for conclusion**

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. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

**Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvoraf fremgår, at der er væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabet er finansieret via lån fra tilknyttede virksomheder og realkreditlån. Selskabet har modtaget tilsagn fra Studentbostäder I Norden AB med løfte om at yde finansiel støtte frem til 30. juni 2025. Da der er væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig usikkerhed om koncernens fortsatte drift, er der ligeledes væsentlig usikkerhed forbundet med Studentbostäder I Norden ABs mulighed for at opfylde den afgivne støtteerklæring. Det er ledelsens vurdering, at Studentbostäder I Norden AB kan opfylde den afgivne støtteerklæring, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

**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.

**Material Uncertainty Related to Going Concern**

We draw attention to Note 1 in the financial statements, which states that there is significant uncertainty that may create significant doubts about the Company's ability to continue operations. The company has received commitments from Studentbostäder I Norden AB with a promise to provide financial support until 30 June 2025. As there is significant uncertainty that may create significant uncertainty about the Group's continued operations, there is also significant uncertainty associated with Studentbostäder i Norden AB's ability to fulfil the submitted declaration of support. It is the management's assessment that Studentbostäder I Norden AB can fulfil the submitted statement of support, which is why the annual accounts have been prepared accordingly on the assumption of the company's continued operations.

Our conclusion is not modified on this matter.

**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 virksomheden, 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 fejl-information, 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 fejl-information, 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:

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.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

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

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

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

#### **Statement on Management's Review**

Management is responsible for Management's Review.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

---

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 26. juni 2024  
*Frederiksberg, 26 June 2024*

### **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 E2 PropCo P/S C/O Sofus Administration ApS Ringager 4D, st. 2605 Brøndby
	CVR-nr.: 42 74 69 08 <i>Company reg. no.</i>
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december <i>Financial year: 1 January - 31 December</i>
<b>Bestyrelse</b> <i>Board of directors</i>	David Stefan Yngve Svensson, Formand Maria Rebecka Eidenert Samira Mchaiter Sebastian Schönström
<b>Direktion</b> <i>Managing Director</i>	Maria Rebecka Eidenert, Direktør
<b>Komplementar</b> <i>General partner</i>	STUSAB Engvej E2 Komplementar ApS
<b>Revision</b> <i>Auditors</i>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
<b>Modervirksomhed</b> <i>Parent company</i>	STUSAB Engvej E2 HoldCo P/S

#### Virksomhedens 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 bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 19.820.100 kr. mod 8.791.744 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -52.949.622 kr. mod 174.567.429 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### 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 19.820.100 against DKK 8.791.7440 last year. Income or loss from ordinary activities after tax totals DKK -52.949.622 against DKK 174.567.429 last year. Management considers the net profit or loss for the year satisfactory.

## Ledelsesberetning *Management's review*

---

### *Going Concern*

Selskabet er finansieret via lån fra tilknyttede virksomheder og realkredit. Selskabets likviditetsberedskab er ikke tilstrækkelig til at indfri de koncerninterne lån. Selskabet har modtaget tilsagn fra Studentbostäder I Norden AB (koncernen) med løfte om at yde finansiel støtte frem til 30. juni 2025. Studentbostäder I Norden AB evne til at opfylde den afgivne støtteerklæring er betinget af koncernens evne til at fortsætte driften.

Selskabet er delvist finansieret via realkreditgæld, hvortil der er aftalt specifikke lånebetingelser (covenants). Covenants var brudt pr. 31. december 2023, hvorfor realkrediten er indregnet som en kortfristet gældsforpligtelse. Bruddet på covenants er relateret til DSCR (debt-service coverage ratio). Selskabets ledelse har været i dialog med långiver omkring brud på covenants. Efter regnskabsåret udløb har långiver meddelt dispensation (waiver) vedr. bruddet på covenants. Waiveren gælder frem til covenants rapportering pr. 30. juni 2024, som skal foreligge senest pr. 30. september 2024. Ledelsen forventer at være compliant igen i forbindelse med næste rapportering.

Væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften er beskrevet i note 1.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

### *Going Concern*

The company is financed through loans from related parties and mortgage credit. The company's liquidity reserves are not sufficient to repay the intra-group loans. The Company has received commitments from Studentbostäder I Norden AB (the Group) promising to provide financial support until 30 June 2025. Studentbostäder I Norden AB's ability to fulfil the declaration of support is conditional on the Group's ability to continue operations.

The company is partially financed via mortgage debt, for which specific loan conditions (covenants) have been agreed. Covenants were broken per 31 December 2023, which is why the mortgage is recognized as a short-term liability. The breach of covenants is related to the DSCR (debt-service coverage ratio). The company's management has been in dialogue with the lender regarding breach of covenants. After the end of the financial year, the lender has announced a waiver (waiver) regarding the breach of covenants. The waiver applies until the covenant's reporting per 30 June 2024, which must be available no later than 30 September 2024. The management expects to be compliant again in connection with the next reporting.

Significant uncertainty about the company's ability to continue operations is described in Note 1.

### **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 E2 PropCo P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

The annual report for STUSAB Engvej E2 PropCo P/S 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.

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

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

Som omtalt i ledelsesberetningen er forudsætningen om fortsat drift ikke opfyldt. Aktiver og forpligtelser er derfor jævnfør gældende regnskabspraksis målt til forventede realisationsværdier.

As discussed in the management report, the condition for going concern has not been met. Assets and liabilities are therefore, in accordance with current accounting policies, measured at expected realizable values.

Samtlige værdireguleringer af aktiver og forpligtelser samt afledte driftsposteringer er som følge heraf indregnet i resultatopgørelsen, herunder forventede tab, diverse afhændelsesomkostninger, gebyrer mv.

All value adjustments of assets and liabilities as well as derived operating items are consequently recognized in the income statement, including expected losses, various disposal costs, fees etc.

#### 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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

#### 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.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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.

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

Assets and liabilities are measured at cost at the initial recognition. Hereafter, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

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.

### **Dagsværdi**

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierakiet, som er beskrevet nedenfor:

#### **Niveau 1:**

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

#### **Niveau 2:**

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

#### **Niveau 3:**

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretaget på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### **Fair value**

The fair value measurement is based on the principal market. If no principal market exists, the measurement is based on the most advantageous market, i.e. the market that maximises the price of the asset or liability less transaction and/or transport costs.

All assets and liabilities which are measured at fair value, or whose fair value is disclosed, are classified based on the fair value hierarchy, see below:

#### **Level 1:**

Value in an active market for similar assets/liabilities

#### **Level 2:**

Value based on recognised valuation methods on the basis of observable market information.

#### **Level 3:**

Value based on recognised valuation methods and reasonable estimates (non-observable market information).

## **Income statement**

### **Gross profit**

Gross profit comprises the revenue, changes in inventories of finished goods, and work in progress, own work capitalised, other operating income, and external costs.



## Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

---

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Revenue is recognised in the income statement if delivery and passing of risk to the buyer have taken place before the end of the year and if the income can be determined reliably and inflow is anticipated. Revenue is measured at the fair value of the consideration promised exclusive of VAT and taxes and less any discounts relating directly to sales.

Other external expenses comprise expenses incurred for distribution, sales, advertising, administration, premises, loss on receivables, and operational leasing costs.

#### Value adjustment of investment property

Value adjustment of investment property comprises value adjustments of properties at fair value and profit or loss from the disposal of properties.

#### Other operating expenses

Other operating expenses comprise items of secondary nature as regards the principal activities of the enterprise.

#### 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, realised and unrealised capital gains and losses relating to securities, debt and transactions in foreign currency, amortisation of financial assets and liabilities as well as surcharges and reimbursements under the advance tax scheme, etc.

### **Skat af årets resultat**

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

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Virksomheden anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

### **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.

### **Statement of financial position**

#### **Investment properties**

At the initial recognition, investment properties are measured at cost, comprising the cost price of the property and any directly related costs.

Subsequent investment properties are measured separately at an estimated fair value corresponding to the amount each property is estimated to fetch on the balance sheet date from an independent buyer. The company uses a valuation expert for calculating the fair value of the properties. The valuation model applied is unchanged in relation to the previous financial year.

Costs adding new or improved qualities to an investment property compared to its condition at the time of acquisition, thereby improving the future return on the property, are added to the cost as an improvement. Costs which do not add new or improved qualities to an investment property are recognized in the income statement under the item "Costs concerning investment property".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investerings-ejendomme".

#### Tilgodehavender

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

Like other property, plant, and equipment except for land, investment property has a limited economic life. The impairment taking place concurrently with the ageing of the investment property is reflected in the continuing measurement of the investment property at fair value. Therefore, no systematic depreciations are made over the useful life of the investment property.

Value adjustments are recognized in the income statement under the item "Value adjustments of property".

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

---

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### 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, fondsemission og dækning af underskud.

##### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

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

#### Prepayments

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

#### Cash and cash equivalents

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

#### 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.

##### Provisions

Provisions comprise expected costs of warranty commitments, loss on work in progress, restructuring, etc. Provisions are recognised when the company has a legal or actual commitment resulting from a previously occurred event and when it is probable that the settlement of the liability will result in consumption of the financial resources of the company.

Provisions are measured at net realisable value or at fair value. If the fulfilment of a liability is expected to take place far in the future, the liability is measured at fair value.

#### 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.

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 over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

#### 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.

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.

#### Deferred income

Payments received concerning future income are recognised under deferred income.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income statement 1 January - 31 December

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		
<b>Gross profit</b>	<b>19.820.100</b>	<b>8.791.744</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		
<i>Value adjustment of investment property</i>	-57.000.000	169.754.258
Andre driftsomkostninger		
<i>Other operating expenses</i>	0	-1.732.801
<b>Driftsresultat</b>		
<b>Operating profit</b>	<b>-37.179.900</b>	<b>176.813.201</b>
3 Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>	13.349	0
4 Øvrige finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>	-15.783.071	-2.245.772
Skat af årets resultat		
<i>Tax on net profit or loss for the year</i>	0	0
<b>Årets resultat</b>		
<b>Net profit or loss for the year</b>	<b>-52.949.622</b>	<b>174.567.429</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
<b>Proposed distribution of net profit:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret		
<i>Extraordinary dividend distributed during the financial year</i>	0	53.000.000
Overføres til overført resultat		
<i>Transferred to retained earnings</i>	0	121.567.429
Disponeret fra overført resultat		
<i>Allocated from retained earnings</i>	-52.949.622	0
<b>Disponeret i alt</b>		
<b>Total allocations and transfers</b>	<b>-52.949.622</b>	<b>174.567.429</b>

**Balance 31. december**  
**Balance sheet at 31 December**

All amounts in DKK.

<b>Aktiver</b> <b>Assets</b>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b> <b>Non-current assets</b>		
5 Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	547.000.000	604.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Total property, plant, and equipment</i>	547.000.000	604.000.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <b>Total non-current assets</b>	<b>547.000.000</b>	<b>604.000.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <b>Current assets</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from subsidiaries</i>	53.843	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	0	238.129
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	141.328	168.738
Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>	195.171	406.867
Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>	409.946	1.601.702
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <b>Total current assets</b>	<b>605.117</b>	<b>2.008.569</b>
<b>Aktiver i alt</b> <b>Total assets</b>	<b>547.605.117</b>	<b>606.008.569</b>

Penneo dokumentnøgle: AO2AF-T8PIL-ZJTVB-QXNS2-B4YNY-315F2

**Balance 31. december**  
**Balance sheet at 31 December**

All amounts in DKK.

<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	500.000	500.000
Overkurs ved emission <i>Share premium</i>	95.618.442	95.618.442
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	<u>68.617.807</u>	<u>121.567.429</u>
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Total equity</i>	<b><u>164.736.249</u></b>	<b><u>217.685.871</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b> <i>Provisions</i>		
Andre hensatte forpligtelser <i>Other provisions</i>	<u>0</u>	<u>1.250.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <i>Total provisions</i>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.250.000</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b> <i>Liabilities other than provisions</i>		
6 Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	0	370.218.209
7 Deposita <i>Deposits</i>	<u>910.574</u>	<u>755.625</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total long term liabilities other than provisions</i>	<u>910.574</u>	<u>370.973.834</u>

Penneo dokumentnøgle: AO2AF-T8PIL-ZJTVB-QXNS2-B4YNY-315F2



**Balance 31. december**  
**Balance sheet at 31 December**

All amounts in DKK.

<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>		
Kortfristet del af langfristet gæld <i>Current portion of long term liabilities</i>	378.724.101	10.488.147
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	440.926	149.548
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to subsidiaries</i>	1.053.751	3.231.872
Anden gæld <i>Other payables</i>	1.495.638	2.229.297
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>	<u>243.878</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total short term liabilities other than provisions</i>	<u>381.958.294</u>	<u>16.098.864</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Total liabilities other than provisions</i>	<b><u>382.868.868</u></b>	<b><u>387.072.698</u></b>
<b>Passiver i alt</b> <i>Total equity and liabilities</i>	<b><u>547.605.117</u></b>	<b><u>606.008.569</u></b>
<b>1 Usikkerhed om going concern</b> <i>Uncertainties relating to going concern</i>		
<b>2 Personaleomkostninger</b> <i>Staff costs</i>		
<b>8 Oplysninger om dagsværdi</b> <i>Disclosures on fair value</i>		
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Charges and security</i>		
<b>10 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 1. januar 2022 <i>Equity 1 January 2022</i>	400.000	0	0	400.000
Kontant kapitaludvidelse <i>Cash capital increase</i>	100.000	95.618.442	0	95.718.442
Årets overførte overskud eller underskud <i>Retained earnings for the year</i>	0	0	121.567.429	121.567.429
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret <i>Extraordinary dividend adopted during the financial year</i>	0	0	53.000.000	53.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret <i>Distributed extraordinary dividend adopted during the financial year</i>	0	0	-53.000.000	-53.000.000
Egenkapital 1. januar 2023 <i>Equity 1 January 2023</i>	500.000	95.618.442	121.567.429	217.685.871
Årets overførte overskud eller underskud <i>Retained earnings for the year</i>	0	0	-52.949.622	-52.949.622
	<b>500.000</b>	<b>95.618.442</b>	<b>68.617.807</b>	<b>164.736.249</b>

## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

### 1. Usikkerhed om going concern *Uncertainties relating to going concern*

Selskabet er finansieret via lån fra tilknyttede virksomheder og realkreditlån. Selskabets likviditetsberedskab er ikke tilstrækkelig til at indfri de koncerninterne lån. Selskabet har modtaget tilsagn fra Studentbostader I Norden AB med løfte om at yde finansiel støtte frem til 30. juni 2025.

Studentbostader I Norden AB's evne til at opfylde den afgivne støtteerklæring er betinget af koncernens evne til at styrke kapitalstrukturen, således koncernen kan indfri sine kortfristede forpligtelser og finansiering af nye projekter. Implementering heraf er en væsentlig usikkerhedsfaktor, som kan føre til betydelig tvivl om koncernens evne til at fortsætte driften.

Koncernledelsen vurderer, at der i 2024 indtil nu er en positiv markedsudvikling for investeringsejendomme. Koncernledelsen har for ejendomsselskaber observeret forbedrede lånevilkår, forbedret adgang til obligationsmarkedet samt stigninger i dagsværdier på ejendomme. Denne udvikling giver koncernen forbedret mulighed og adgang til at håndtere likviditetsudfordringerne.

Det er koncernledelsens vurdering, at det trods usikkerheden forbundet til udfaldet af ovenstående forhold, er relevant at koncernregnskabet for 2023 aflægges under forudsætning af fortsat drift.

For en uddybende beskrivelse af usikkerheden og koncernledelsens vurdering af evnen til at fortsætte driften, henvises til koncernregnskabet 2023 for Studentbostader I Norden AB.

Såfremt Studentbostader I Norden AB ikke kan opfylde de afgivne løfter om støtte, er der væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften og selskabet vil derfor muligvis være ude af stand til at realisere sine aktiver og indfri sine forpligtelser som led i den normale drift.

Ledelsen vurderer, at Studentbostader I Norden AB kan opfylde afgivne løfter i støtteerklæring, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

Selskabet er delvist finansieret via realkreditgæld, hvortil der er aftalt specifikke lånebetingelser (covenants). Covenants var brudt pr. 31. december 2023, hvorfor realkrediten er indregnet som en kortfristet gældsforpligtelse. Bruddet på covenants er relateret til DSCR (debt-service coverage ratio). Selskabets ledelse har været i dialog med långiver omkring brud på covenants. Efter regnskabsåret udløb har långiver meddelt dispensation (waiver) vedr. bruddet på covenants. Waiveren gælder frem til covenants rapportering pr. 30. juni 2024, som skal foreligge senest pr. 30. september 2024. Ledelsen forventer at være compliant igen i forbindelse med næste rapportering.

*The company is financed via loans from affiliated companies and mortgage loans. The company's liquidity is not sufficient to repay the intra-group loans. The company has received a commitment from Studentbostader I Norden AB with a promise to provide financial support until 30 June 2025.*

*Student residences In Norden AB's ability to fulfill the submitted declaration of support is dependent on the group's ability to strengthen the capital structure, so that the group can meet its short-term obligations and finance new projects. Implementation of this is a significant factor of uncertainty, which can lead to considerable doubt about the group's ability to continue operations.*

*The group management estimates that in 2024 there has been a positive market development for investment properties so far. For real estate companies, group management has observed improved loan terms, improved access to the bond market and increases in the fair value of properties. This development gives the group improved opportunity and access to handle the liquidity challenges.*

*It is the group management's assessment that, despite the uncertainty associated with the outcome of the above circumstances, it is relevant that the group accounts for 2023 are presented on the assumption of continued operations.*

*For an in-depth description of the uncertainty and the group management's assessment of the ability to continue operations, please refer to the consolidated financial statements 2023 for Studentbostader I Norden AB.*

*If Studentbostader I Norden AB cannot fulfill the promises made for support, there is significant uncertainty, which may create considerable doubt about the company's ability to continue operations and the company will therefore possibly be unable to realize its assets and fulfill its obligations as part of normal operations.*

*The management assesses that Studentbostader I Norden AB can fulfill the promises made in the declaration of support, which is why the annual accounts have accordingly been prepared assuming the company's continued operation.*

## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

The company is partially financed via mortgage debt, for which specific loan conditions (covenants) have been agreed. Covenants were broken per 31 December 2023, which is why the mortgage is recognized as a short-term liability. The breach of covenants is related to the DSCR (debt-service coverage ratio). The company's management has been in dialogue with the lender regarding breach of covenants. After the end of the financial year, the lender has announced a waiver (waiver) regarding the breach of covenants. The waiver applies until the covenant's reporting per 30 June 2024, which must be available no later than 30 September 2024. The management expects to be compliant again in connection with the next reporting.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2. Personalemkostninger</b> <b>Staff costs</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere <i>Average number of employees</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b> <b>Other financial income</b>		
Renter, pengeinstitutter <i>Interest, banks</i>	12.340	0
Renter tilknyttede virksomheder <i>Financial income, group enterprises</i>	<u>1.009</u>	<u>0</u>
	<b><u>13.349</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b> <b>Other financial expenses</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder <i>Financial costs, group enterprises</i>	53.751	0
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	<u>15.729.320</u>	<u>2.245.772</u>
	<b><u>15.783.071</u></b>	<b><u>2.245.772</u></b>

## Noter Notes

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
<i>Investment properties</i>		
Kostpris 1. januar 2023		
<i>Cost 1 January 2023</i>	434.245.742	0
Tilgang i årets løb		
<i>Additions during the year</i>	<u>0</u>	<u>434.245.742</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>434.245.742</u></b>	<b><u>434.245.742</u></b>
<i>Cost 31 December 2023</i>		
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023		
<i>Fair value adjustment 1 January 2023</i>	169.754.258	0
Årets regulering til dagsværdi		
<i>Adjustments to fair value for the year</i>	<u>-57.000.000</u>	<u>169.754.258</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>112.754.258</u></b>	<b><u>169.754.258</u></b>
<i>Fair value adjustment 31 December 2023</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		
<i>Carrying amount, 31 December 2023</i>	<b><u>547.000.000</u></b>	<b><u>604.000.000</u></b>

Virksomhedens investeringsejendomme består af samlet 11.059 m2 beliggende i København S, ejendommen består af 14 ungdomsboliger på samlet 394 m2, 276 student boliger på samlet 9.245 m2, en Cafe på samlet 211 m2 og et fitnesscenter på samlet 1.209 m2.

*The company's investment properties comprise total 11.059 m2 in København S, the properties comprise 14 residential units totalling 394 m2, 276 student housing totalling 9.245 m2, one Cafe totalling 211 m2 and one fitnesscenter totalling 1.209 m2..*

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Martin Halvorsrud og Charles van den Berg, valuarfirmaet CBRE Valuation & Advisory Services, den 8. januar 2024. Ejendommens dagsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 549 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor inkl. inflation.

*As per the description of the accounting policies applied, investment properties are measured at fair value (Level 3 in the fair value hierarchy) and, in accordance with the valuation report conducted by valuer Martin Halvorsrud and Charles van den Berg, from valuation firm CBRE Valuation & Advisory Services, on January 8, 2024, measured at fair value as of 31 December 2023. The fair value of the property as a rental property is reported as 549 million kr., as per the valuation report. This valuation is based on a Discounted Cash Flow (DCF) model, using a discount rate, which includes consideration for inflation.*

## Noter

### Notes

---

All amounts in DKK.

#### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

##### *Investment properties (continued)*

Væsentlige forudsætninger i valuarrapporten for den opgjorte dagsværdi er som følger:

*The significant assumptions in the valuation report for the determined fair value are as follows:*

	<u>31/12 2023</u>
Diskonteringsfaktor, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	
<i>Discount rate, residential, location (country, region, etc.) (%)</i>	4,93%
Diskonteringsfaktor, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	
<i>Discount rate, commercial, location (country, region, etc.) (%)</i>	6,00%
Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	
<i>Vacancy rate, residential, location (country, region, etc.) (%)</i>	1%
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	
<i>Vacancy rate, commercial, location (country, region, etc.) (%)</i>	0%
Inflation	
<i>Inflation</i>	2%
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	
<i>Residential properties are valued at an average rate of (DKK/m<sup>2</sup>)</i>	53.280

## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b><i>Mortgage loans</i></b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt		
<i>Total mortgage loans</i>	370.709.410	373.123.636
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	<u>-370.709.410</u>	<u>-2.905.427</u>
	<b>0</b>	<b>370.218.209</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>0</u>	<u>362.440.575</u>
<b>7. Deposita</b>		
<b><i>Deposits</i></b>		
Deposita i alt		
<i>Total deposits</i>	8.925.265	8.338.345
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	<u>-8.014.691</u>	<u>-7.582.720</u>
	<b>910.574</b>	<b>755.625</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>833.525</u>	<u>755.625</u>



## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

### 8. Oplysninger om dagsværdi Disclosures on fair value

	<b>Investerings- ejendomme Investment property</b>
Dagsværdi 31. december 2023 <i>Fair value at 31 December 2023</i>	<u>547.000.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen <i>Unrealised change in fair value of the year recognised in the statement of financial activity</i>	<u>-57.000.000</u>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Charges and security

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 370.709 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 547.000 t.kr.

*As collateral for mortgage loans, t.DKK 370.709, security has been granted on land and buildings representing a carrying amount of t.DKK 547.000 at 31 December 2023.*

### 10. Nærtstående parter Related parties

#### Koncernregnskab Consolidated financial statements

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Studentbostäder i Norden AB.

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

# PENNEO

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

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

## REBECCA EIDENERT

Direktør

Serienummer: 51e72f1f46adf9[...]e76bd7c20cee4

IP: 172.226.xxx.xxx

2024-06-26 10:41:57 UTC



## REBECCA EIDENERT

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 51e72f1f46adf9[...]e76bd7c20cee4

IP: 172.226.xxx.xxx

2024-06-26 10:41:57 UTC



## SAMIRA MCHAITER

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 01dceaa8a43f9d[...]da3f1492458aa

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-06-26 10:42:49 UTC



## DAVID SVENSSON

Bestyrelsesformand

Serienummer: 47bb14681d0d3e[...]70c80b1741486

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-26 10:45:23 UTC



## Lars Adam Sebastian Schönström

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a01e784f019371[...]d89fe14880e72

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-06-26 10:50:33 UTC



## Kaare Kristensen Lendorf

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 8eede778-219e-4dd7-8652-c0d59bb93611

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-06-26 18:26:17 UTC



Penneo dokumentnøgle: AO2AF-T8PIL-ZJTVB-QXNS2-B4YNY-315FZ

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 tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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

# Penneo

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

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

**REBECKA EIDENERT**

Dirigent

Serienummer: 51e72f1f46adf9[...]e76bd7c20cee4

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-27 12:33:15 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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