

---

# ***AP Copenhagen Eta Glow ApS***

Nybrogade 12, DK-1203

## **Årsrapport for 1. oktober 2022 - 30. september 2023**

*Annual Report for 1 October 2022 - 30 September 2023*

---

CVR-nr. 42 91 38 71

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15/4 2024

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 15/4 2024*

Ole Meier Sørensen  
Dirigent  
*Chairman of the General Meeting*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

#### ***Management's Statement and Auditor's Report***

Ledelsespåtegning 1  
*Management's Statement*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2  
*Independent Auditor's Report*

### **Selskabsoplysninger**

#### ***Company Information***

Selskabsoplysninger 7  
*Company Information*

Ledelsesberetning 8  
*Management's Review*

### **Årsregnskab**

#### ***Financial Statements***

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 9  
*Income Statement 1 October - 30 September*

Balance 30. september 10  
*Balance Sheet 30 September*

Egenkapitalopgørelse 13  
*Statement of Changes in Equity*

Noter til årsregnskabet 14  
*Notes to the Financial Statements*

# Ledelsespåtegning

## *Management's Statement*

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for AP Copenhagen Eta Glow ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. april 2024  
*København, 15 April 2024*

### **Direktion** *Executive Board*

Caspar Schultz  
direktør  
*Executive Officer*

### **Bestyrelse** *Board of Directors*

Ole Meier Sørensen  
formand  
*Chairman*

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of AP Copenhagen Eta Glow ApS for the financial year 1 October 2022 - 30 September 2023.

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 at 30 September 2023 of the Company and of the results of the Company operations for 2022/23.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

Caspar Schultz

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i AP Copenhagen Eta Glow ApS

To the Shareholder of AP Copenhagen Eta Glow ApS

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for AP Copenhagen Eta Glow ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### 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 regnskabet". 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

### Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 30 September 2023 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 October 2022 - 30 September 2023 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of AP Copenhagen Eta Glow ApS for the financial year 1 October 2022 - 30 September 2023, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

### 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 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.

### Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning** *Independent Auditor's Report*

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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 Financials Statements Act.

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

### **Management's responsibilities for the Financial Statements**

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

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

### **Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements**

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent Auditor's Report*

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores kon-

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.
- 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 disclo-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

klusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder notoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Hellerup, den 15. april 2024

*Hellerup, 15 April 2024*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne32806

sures 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.

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.

Mads Blichfeldt Fjord  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne46065



# Selskabsoplysninger

## Company Information

**Selskabet**  
*The Company*

AP Copenhagen Eta Glow ApS  
Nybrogade 12  
DK-1203

CVR-nr.: 42 91 38 71

*CVR No:*

Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september

*Financial period: 1 October - 30 September*

Hjemstedskommune: København K

*Municipality of reg. office:*

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Ole Meier Sørensen, formand (*Chairman*)  
Caspar Schultz

**Direktion**  
*Executive Board*

Caspar Schultz

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Management's Review

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udvikle, udleje og sælge fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 28.339.505, heraf værdireguleringer på DKK -39.000.000, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 27.658.644.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen skal gøre opmærksom på, at der som følge af den generelle usikkerhed på ejendomsmarkedet er en usikkerhed forbundet med værdiansættelsen og dermed indregning og målingen i årsregnskabet pr. 30. september 2023.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom på DKK 299.500.000, tager udgangspunkt i en uafhængig valuarrapport fra et internationalt anerkendt valuarfirma, udfærdiget pr. 30. september 2023.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### Key activities

The company's purpose is to own, develop, rent and sell real estate and related business.

### Development in the year

The income statement of the Company for 2022/23 shows a loss of DKK 28,339,505, of which value adjustments amount to DKK -39,000,000, and at 30 September 2023 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 27,658,644.

### Uncertainty relating to recognition and measurement

The management must draw the attention to the fact that due to the general uncertainty on the property market, there is an uncertainty related to the value assessment and hereby to the recognition and measurement in the annual report as at 30 September 2023.

The valuation of the Company's investment property of DKK 299,500,000 is based on an independent valuation report from an internationally recognized firm of chartered surveyors, prepared as of 30 September 2023.

### Subsequent events

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

### Income Statement 1 October - 30 September

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		<b>7.998.234</b>	<b>4.974.175</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		-39.000.000	6.015.250
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		<b>-31.001.766</b>	<b>10.989.425</b>
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	1	-5.515.783	-4.242.539
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>-36.517.549</b>	<b>6.746.886</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	2	8.178.044	-1.892.737
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-28.339.505</b>	<b>4.854.149</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-28.339.505	4.854.149
		<b>-28.339.505</b>	<b>4.854.149</b>

## Balance 30. september

### Balance Sheet 30 September

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		299.500.000	338.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>299.500.000</b>	<b>338.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	3	<b>299.500.000</b>	<b>338.500.000</b>
<i>Fixed assets</i>			
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		2.694.908	2.217.990
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>		7.633.813	0
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		458.898	226.439
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.787.619</b>	<b>2.444.429</b>
<i>Receivables</i>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>14.414.438</b>	<b>2.636.332</b>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>25.202.057</b>	<b>5.080.761</b>
<i>Current assets</i>			
<b>Aktiver</b>		<b>324.702.057</b>	<b>343.580.761</b>
<i>Assets</i>			

# Balance 30. september

## Balance Sheet 30 September

### Passiver

#### Liabilities and equity

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		50.000	50.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		27.608.644	55.948.149
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		<b>27.658.644</b>	<b>55.998.149</b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		0	1.323.355
<b>Hensatte forpligtelser</b> <i>Provisions</i>		<b>0</b>	<b>1.323.355</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		164.629.639	164.559.066
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		112.128.454	112.128.454
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat <i>Payables to group enterprises relating to corporation tax</i>		779.124	569.382
Deposita <i>Deposits</i>		3.350.103	2.710.617
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Long-term debt</i>	4	<b>280.887.320</b>	<b>279.967.519</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		0	435.524
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	4	13.119.484	2.280.683
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat <i>Payables to group enterprises relating to corporation tax</i>	4	569.382	0
Anden gæld <i>Other payables</i>		1.622.328	1.963.810
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		844.899	1.611.721
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Short-term debt</i>		<b>16.156.093</b>	<b>6.291.738</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Debt</i>		<b>297.043.413</b>	<b>286.259.257</b>
<b>Passiver</b> <i>Liabilities and equity</i>		<b>324.702.057</b>	<b>343.580.761</b>

## **Balance 30. september** *Balance Sheet 30 September*

### **Passiver** *Liabilities and equity*

	<u>Note</u>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	5
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	6

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>Share capital</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Total</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober <i>Equity at 1 October</i>	50.000	55.948.149	55.998.149
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-28.339.505	-28.339.505
<b>Egenkapital 30. september</b> <b><i>Equity at 30 September</i></b>	<b>50.000</b>	<b>27.608.644</b>	<b>27.658.644</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.698.813	3.016.405
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	1.816.970	1.226.134
<i>Other financial expenses</i>		
	<b>5.515.783</b>	<b>4.242.539</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	779.124	569.382
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	-8.957.168	0
<i>Deferred tax for the year</i>		
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	1.323.355
<i>Adjustment of deferred tax concerning previous years</i>		
	<b>-8.178.044</b>	<b>1.892.737</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
<i>Assets measured at fair value</i>		
		Investerings- ejendomme
		<i>Investment proper- ties</i>
		DKK
Kostpris 1. oktober		332.484.750
<i>Cost at 1 October</i>		
Kostpris 30. september		332.484.750
<i>Cost at 30 September</i>		
Værdireguleringer 1. oktober		6.015.250
<i>Value adjustments at 1 October</i>		
Årets værdireguleringer		-39.000.000
<i>Revaluations for the year</i>		
Værdireguleringer 30. september		-32.984.750
<i>Value adjustments at 30 September</i>		



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

*Assets measured at fair value (continued)*

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> <hr/> <i>Investment proper- ties</i> DKK
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>299.500.000</b>
<i>Carrying amount at 30 September</i>	

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

*Investeringsejendomme are measured at fair value. The determination of fair value is based on a DCF model, and Management uses accounting estimates when determining the fair value. The use of accounting estimates implies that the statement of fair value is subject to some uncertainty. The fair value is stated based on assumptions that Management considers probable and realistic. Management reassesses assumptions on a current basis, and any changes to the assumptions are reflected in the fair value. The key assumptions applied when determining the fair value are stated below:*

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Vedligeholdelsesomkostninger pr. kvm <i>Maintenance cost per sqm</i>	56 DKK	56 DKK
Ejendomstype <i>Property type</i>	Residential	Residential
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter <i>Administrative expenses in % of rental income</i>	5,00%	5,00%
Inflation <i>Inflation</i>	2,00%	2,00%
Afkastkrav <i>Rate of return</i>	3,40%	3,00%

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

*Assets measured at fair value*

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Sensitivity in determination of fair value of investment properties*

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2023 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate i intervallet \*\* % - \*\* %. Den gennemsnitlige diskonteringsrate kan opgøres til \*\* %.

*An individually determined discount rate in the range of \*\*%-\*\*% has been applied in the market value assessment at 30 September 2023. The average discount rate*

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

*Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.*

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate	-0,25 %	Basis	0,25 %
<i>Changes in average discount rate</i>	<i>-0.25 %</i>	<i>Base</i>	<i>0.25 %</i>
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	3,15	3,40	3,65
<i>Rate of return</i>			
Dagsværdi	323.700.000	299.500.000	278.800.000
<i>Fair value</i>			
Ændring i dagsværdi	24.200.000	0	-20.700.000
<i>Change in fair value</i>			

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

*Long-term debt*

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

*Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.*

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*The debt falls due for payment as specified below:*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b><i>Mortgage loans</i></b>		
Efter 5 år	164.629.639	164.559.066
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	164.629.639	164.559.066
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	<b>164.629.639</b>	<b>164.559.066</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
<b><i>Payables to group enterprises</i></b>		
Efter 5 år	112.128.454	112.128.454
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	112.128.454	112.128.454
<i>Long-term part</i>		
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	13.119.484	2.280.683
<i>Other short-term debt to group enterprises</i>		
	<b>125.247.938</b>	<b>114.409.137</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat</b>		
<b><i>Payables to group enterprises relating to corporation tax</i></b>		
Mellem 1 og 5 år	779.124	569.382
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	779.124	569.382
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	569.382	0
<i>Within 1 year</i>		
	<b>1.348.506</b>	<b>569.382</b>
<b>Deposita</b>		
<b><i>Deposits</i></b>		
Efter 5 år	3.350.103	2.710.617
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	3.350.103	2.710.617
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	<b>3.350.103</b>	<b>2.710.617</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

*Contingent assets, liabilities and other financial obligations*

#### Eventualforpligtelser

*Contingent liabilities*

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Aberdeen Property Deninvest Alpha ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kilde-skatte i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatte og kilde-skatte kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

*The Danish group companies are jointly and severally liable for tax on the Group's jointly taxed income. The total corporate tax payable appears in the annual report for Aberdeen Property Deninvest Alpha ApS, which is the management company in relation to the jointly tax. The Group companies are jointly and severally liable for both withholding taxes on dividends, interest and royalties. Any subsequent corrections in relation to the corporate taxes and withholding taxes may result in the company's liability amounting to a larger amount.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for AP Copenhagen Eta Glow ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2022/23 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabs-

The Annual Report of AP Copenhagen Eta Glow ApS for 2022/23 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2022/23 are presented in DKK.

#### Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Accounting Policies (continued)

post nedenfor.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Fixed assets acquired in foreign currencies are measured at the transaction date rates.

#### Income Statement

##### Revenue

Rental income is recognised on a straight line-basis over the term of the lease.

Revenue is measured at the consideration received and is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt selskabets administration mv.

#### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Expenses concerning investment properties

Expenses concerning investment properties primarily include operating expenses for the year.

#### Other external expenses

Other external expenses comprise indirect production costs and expenses for premises, sales and distribution as well as office expenses, etc.

#### Gross profit/loss after value adjustments

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of revenue and other external expenses.

#### Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise amortisation, depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment.

#### Other operating income and expenses

Other operating income and other operating expenses comprise items of a secondary nature to the main activities of the Company, including gains and losses on the sale of intangible assets and property, plant and equipment.

#### Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabs-skatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### Balancen

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende drifts-afkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene

#### Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and changes in deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

The Company is jointly taxed with wholly owned Danish and foreign subsidiaries. The tax effect of the joint taxation is allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

#### Balance Sheet

##### Investment properties

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

In Management's opinion the classification of the properties as investment properties did not cause



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### *Accounting Policies (continued)*

som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af visse investeringsejendomme er pr. 30. september 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma Newsec.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### **Discounted Cash Flow model**

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. september 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

any difficulties.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

The fair value of certain investment properties has been assessed by the independent assessor firm Newsec at 30 September 2023.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material. The assumptions applied are disclosed in the notes.

#### **Discounted Cash Flow model**

The fair value of investment properties has been determined at 30 September 2023 for each property by using a Discounted Cash Flow model under which expected future cash flows are discounted to present value. The calculations are based on property budgets for the coming years. Allowance has been made for developments in rentals, vacancies, operating expenses, maintenance and administration, etc. The individual, budgeted cash flows are discounted at an individually fixed discount rate added a terminal value. The value thus calculated is adjusted for any non-operating assets such as cash and cash equivalents, deposits, etc if they are not shown separately in the balance sheet.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

#### Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

#### Deferred tax assets and liabilities

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement or in equity if the deferred tax relates to items recognised in equity.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

#### Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

#### Financial debts

Loans, such as mortgage loans, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

#### Deferred income

Deferred income comprises payments received in respect of income in subsequent years.