

Cibus PropCo 1 ApS

C/O Fokus Asset Management A/S, Østbanegade 123, 2100 København Ø

CVR-nr. 43 35 10 87

Company reg. no. 43 35 10 87

Årsrapport

Annual report

1. januar - 31. december 2023

1 January - 31 December 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juli 2024.

The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 3 July 2024.

Sten Christian Henrik Fredrixon

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

	Side <u>Page</u>
Påtegninger	
<i>Reports</i>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's statement</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
Ledelsesberetning	
<i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger	8
<i>Company information</i>	
Ledelsesberetning	9
<i>Management's review</i>	
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
<i>Financial statements 1 January - 31 December 2023</i>	
Anvendt regnskabspraksis	10
<i>Accounting policies</i>	
Resultatopgørelse	17
<i>Income statement</i>	
Balance	18
<i>Balance sheet</i>	
Egenkapitalopgørelse	21
<i>Statement of changes in equity</i>	
Noter	22
<i>Notes</i>	

Ledelsespåtegning

Management's statement

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Cibus PropCo 1 ApS.

Today, the Managing Director has approved the annual report of Cibus PropCo 1 ApS 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.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver regnskabet 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 consider the chosen accounting policy to be appropriate, and in my 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Further, in my 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.

København, den 3. juli 2024
Copenhagen, 3 July 2024

Direktion
Managing Director

Sten Christian Henrik Fredrixon
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i Cibus PropCo 1 ApS

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Cibus Suilla ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

To the Shareholders of Cibus PropCo 1 ApS

Opinion

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.

We have audited the Financial Statements of Cibus Suilla ApS for the financial year 1 January - 31 December 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

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, 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.

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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 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.
- 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 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 konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Hellerup, den 3. juli 2024

Hellerup, 3 July 2024

Pricewaterhousecoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

State Authorised Public Accountants

CVR-nr. 33 77 12 31

Company reg. no. 33 77 12 31

Bo Schou-Jacobsen

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne28703

Qasam Hussain

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne44159

Selskabsoplysninger

Company information

Selskabet
The company

Cibus PropCo 1 ApS
C/O Fokus Asset Management A/S
Østbanegade 123
2100 København Ø

CVR-nr.: 43 35 10 87

Company reg. no.

Stiftet: 20. juni 2022

Established: 20 June 2022

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Financial year: 1 January - 31 December

Direktion
Managing Director

Sten Christian Henrik Fredrixon, Direktør

Revision
Auditors

Pricewaterhousecoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Ledelsesberetning *Management's review*

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed gennem handel, industri og andre hermed forbundne former for virksomhed, herunder at investere i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.614.662 mod 678.545 sidste år. Årets resultat udgør -107.741 mod 450.816 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

The principal activities of the company

The Company's objective is to operate through trade, industry and other related activities, including investing in property.

Development in activities and financial matters

The gross profit for the year totals DKK 2.614.662 against DKK 678.545 last year. Loss for the year totals DKK -107.741 against profit of DKK 450.816 last year. Management considers the net loss for the year as expected.

Events occurring after the end of the financial year

No other events that would materially affect the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Cibus PropCo 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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 regnskabspost nedenfor.

The annual report for Cibus PropCo 1 ApS has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act regulations concerning reporting class B enterprises. Furthermore, the company has decided to comply with certain rules applying to reporting class C enterprises.

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

Recognition and measurement in general

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Omregning af fremmed valuta

Som præsenteringsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, drifts-omkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes, når kontrollen over den enkelte identificerbare leveringsforpligtelse opfyldes over for kunden, således at kunden opnår kontrol med aktivet eller tjenesteydelsen. Salgsvederlaget allokeres forholdsmæssigt til aftalens enkelte leveringsforpligtelser.

Foreign currency translation

Danske kroner is used as the presentation currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

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

Gross profit

Gross profit comprises the rental income, operating expense and external costs.

The revenue is recognised when the control of the identifiable individual performance obligations has been performed in respect of the customer whereby the customer gains control of the asset or the service. Sales remunerations are allocated proportionally to the individual performance obligations in the agreement.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af de af-talte vederlag fratrukket moms og afgifter. Alle former for rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Revenue is measured at fair value of agreed remunerations, less VAT and expenses. All forms of discount are recognised in revenue.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ved administration mv.

Other external expenses comprise expenses incurred for administration and related.

Driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Operating expenses comprise operating expenses, repair and maintenance expenses, taxes, charges, and other expenses.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Value adjustment of investment property

Value adjustment of investment property comprises value adjustments of properties at fair value.

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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 poster direkte i egenkapitalen.

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.

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

The company is subject to Danish rules on compulsory joint taxation of Danish group enterprises.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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 en skønnet dagsværdi.

Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme (nettoindtægten) for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Nettoindtægten, beregnet som mulige lejeindtægter inklusiv tomgang fratrukket driftsomkostninger, kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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

Statement of financial position

Investment property

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

Hereafter, investment properties are measured individually at an estimated fair value. The properties are measured using a return based model, by which the expected future cash flows (net income) for the following year, along with a rate of return is the basis for the property valuation. The net income calculated as possible rental income, including loss on non-occupation less operating expenses, is capitalised using a fixed market-based yield requirement.

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.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash at bank.

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.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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.

Dividend

Dividend expected to be distributed for the year is recognised as a separate item under equity.

Income tax and deferred tax

Current tax liabilities and current tax receivable are recognised in the statement of financial position as calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax of previous years' taxable income and for tax paid on account.

The company is jointly taxed with consolidated Danish companies. The current corporate income tax is distributed between the jointly taxed companies in proportion to their taxable income and with full distribution with reimbursement as to tax losses. The jointly taxed companies are comprised by the Danish tax prepayment scheme.

Joint taxation contributions payable and receivable are recognised in the statement of financial position as "Income tax receivables" or "Income tax payable".

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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

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

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut 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.

Finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle poster".

Deferred tax is measured on the basis of temporary differences in assets and liabilities with a focus on the statement of financial position. Deferred tax is measured at net realisable value. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill, which is not deductible for tax purposes, on office premises and other item where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation prevailing in the respective countries on the reporting date when the deferred tax is expected to be released as current tax. Changes in deferred tax due to changed tax rates are recognised in the income statement, except for items included directly in the equity.

Liabilities other than provisions

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.

Financial instruments used to hedge interest rate risk, measured at fair value. Change in fair value recognised in the income statement under "Financial income and expenses".

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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

Other liabilities concerning payables to suppliers, group enterprises, and other payables are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

Resultatopgørelse

Income statement

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12</u> <u>2023</u>	<u>20/6 - 31/12</u> <u>2022</u>
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>	2.614.662	678.545
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment property</i>	-682.171	220.460
Resultat før finansielle poster <i>Profit before net financials</i>	1.932.491	899.005
2 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	-1.782.177	-321.036
Resultat før skat <i>Pre-tax net profit or loss</i>	150.314	577.969
3 Skat af årets resultat <i>Tax on net profit or loss for the year</i>	-258.055	-127.153
Årets resultat <i>Net profit or loss for the year</i>	-107.741	450.816
 Forslag til resultatdisponering: <i>Proposed distribution of net profit:</i>		
Overføres til overført resultat <i>Transferred to retained earnings</i>	0	450.816
Disponeret fra overført resultat <i>Allocated from retained earnings</i>	-107.741	0
Disponeret i alt <i>Total allocations and transfers</i>	-107.741	450.816

Balance 31. december
Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Aktiver <i>Assets</i>	2023	2022
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver <i>Non-current assets</i>		
4 Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	53.000.000	39.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Total property, plant, and equipment</i>	53.000.000	39.000.000
Anlægsaktiver i alt <i>Total non-current assets</i>	53.000.000	39.000.000
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder <i>Tax receivables from group enterprises</i>	0	237.957
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	0	978.931
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	3.838	0
Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>	3.838	1.216.888
Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>	1.988.173	247.999
Omsætningsaktiver i alt <i>Total current assets</i>	1.992.011	1.464.887
Aktiver i alt <i>Total assets</i>	54.992.011	40.464.887

Balance 31. december
Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Passiver <i>Equity and liabilities</i>	2023	2022
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital <i>Equity</i>		
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	40.000	40.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	<u>343.075</u>	<u>450.816</u>
Egenkapital i alt <i>Total equity</i>	<u>383.075</u>	<u>490.816</u>
 Hensatte forpligtelser <i>Provisions</i>		
Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	<u>611.648</u>	<u>365.110</u>
Hensatte forpligtelser i alt <i>Total provisions</i>	<u>611.648</u>	<u>365.110</u>
 Gældsforpligtelser <i>Liabilities other than provisions</i>		
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	23.154.123	0
Deposita <i>Deposits</i>	709.152	429.997
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group companies</i>	<u>29.617.558</u>	<u>38.793.608</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total long term liabilities other than provisions</i>	<u>53.480.833</u>	<u>39.223.605</u>

Balance 31. december
Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Passiver <i>Equity and liabilities</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	5.313	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder <i>Income tax payable to group companies</i>	11.517	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	<u>499.625</u>	<u>385.356</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total short term liabilities other than provisions</i>	<u>516.455</u>	<u>385.356</u>
Gældsforpligtelser i alt <i>Total liabilities other than provisions</i>	<u>53.997.288</u>	<u>39.608.961</u>
Passiver i alt <i>Total equity and liabilities</i>	<u>54.992.011</u>	<u>40.464.887</u>

1 Personaleomkostninger

Staff Costs

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and security

7 Eventualposter

Contingencies

8 Nærtstående parter

Related parties

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

All amounts in DKK.

	Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital ved stiftelse <i>Equity foundation</i>	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit for the year</i>	<u>0</u>	<u>450.816</u>	<u>450.816</u>
Egenkapital 1. januar 2023 <i>Equity 1 January 2023</i>	40.000	450.816	490.816
Årets overførte overskud eller underskud <i>Loss for the year</i>	<u>0</u>	<u>-107.741</u>	<u>-107.741</u>
	<u>40.000</u>	<u>343.075</u>	<u>383.075</u>

Noter Notes

All amounts in DKK.

	1/1 - 31/12 2023	20/6 - 31/12 2022
	<u> </u>	<u> </u>
1. Personalemkostninger Staff Costs		
Virksomheden har ingen ansatte. <i>The Company has no employees.</i>		
2. Øvrige finansielle omkostninger Other financial expenses		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder <i>Financial costs, group enterprises</i>	1.138.881	316.349
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	643.296	4.687
	<u>1.782.177</u>	<u>321.036</u>
3. Skat af årets resultat Tax on net profit or loss for the year		
Skat af årets resultat <i>Tax on net profit or loss for the year</i>	11.517	-237.957
Årets regulering af udskudt skat <i>Adjustment of deferred tax for the year</i>	246.538	365.110
	<u>258.055</u>	<u>127.153</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>

Noter Notes

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		
Kostpris 1. januar <i>Cost 1 January</i>	38.779.540	0
Tilgang i årets løb <i>Additions during the year</i>	<u>14.682.171</u>	<u>38.779.540</u>
Kostpris 31. december 2023 <i>Cost 31 December 2023</i>	<u>53.461.711</u>	<u>38.779.540</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar <i>Fair value adjustment 1 January</i>	220.460	0
Årets regulering til dagsværdi <i>Adjustments to fair value for the year</i>	<u>-682.171</u>	<u>220.460</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023 <i>Fair value adjustment 31 December 2023</i>	<u>-461.711</u>	<u>220.460</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 <i>Carrying amount, 31 December 2023</i>	<u>53.000.000</u>	<u>39.000.000</u>

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er vurderet af en uafhængig vurderingsrådgiver. Dagsværdien af investeringsejendomme er beregnet ud fra følgende forudsætninger.

The fair value of investment properties per 31 December 2023 has been assessed by an independent assessment adviser. The fair value of investment properties is calculated based on the following assumptions

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF) baseret på forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav m.v. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type af ejendom, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods (DCF) based on expectations of future cash flows, return requirements etc. The fair value adjustment for the year is recognised in the Income Statement. When determining the required rate of return, parameters such as type of property, location, age, state of maintenance, duration of rental agreements, and tenant credit quality, etc., are considered. Compared to the previous financial year, the methods of measurement remain unchanged.

Forudsætninger, der ligger til grund for opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendomme:

Assumptions underlying the calculation of the fair value of investment properties:

Noter Notes

All amounts in DKK.

4. Investeringsejendomme (fortsat) *Investment properties (continued)*

Budgetperiode (år) <i>Budget period (years)</i>	10 år	10 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%) <i>Growth in rental income during the budget period for residential properties, location (country, region, etc.) (%)</i>	6,50%- 8,80%	7,10-8,80%
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%) <i>Growth in rental income during the budget period for commercial properties, location (country, region, etc.) (%)</i>	2,00%	2,00%

De anvendte skøn er baseret på oplysninger og forudsætninger, som anses for rimelige af ledelsen, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Faktiske begivenheder eller forhold vil sandsynligvis afvige fra de forudsætninger, der er lagt til grund i beregningerne så ofte forudsatte hændelser ikke sker som forventet. En sådan forskel kan være væsentlig.

The estimates used are based on information and assumptions that are considered reasonable by management, but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or conditions are likely to differ from the assumptions used in the calculations so often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material.

Følsomhedsanalyse ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme *Sensitivity analysis when calculating the fair value of investment properties*

I dagsværdivurderingen pr. 31. december 2023 er en gennemsnitlig afkastningsgrad på 6,50%-8,80% anvendt. Ændringer i skøn over afkastkravet for investeringsejendommen vil påvirke det indregnede værdien af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

In the fair value assessment per 31 December 2023, an average rate of return of 6,50%-8,80% is used. Changes in estimates of the return requirement for the investment property will affect the recognized value of the investment property in the balance sheet as well as the value adjustment in the income statement..

Afkast % Return %	Værdi af ejendomsportefølje Value of Property Portfolio	Regnskabsmæssig værdi Book Value	Regulering Adjustment
-0,25%	54.000.000	53.000.000	1.000.000
0,25%	50.000.000	53.000.000	-3.000.000

Noter Notes

All amounts in DKK.

5. Gældsforpligtelser Long term liabilities other than provisions

	Gæld i alt 31/12 2023 <i>Total payables 31 Dec 2023</i>	Kortfristet del af lang- fristet gæld <i>Current portion of long term payables</i>	Langfristet gæld 31/12 2023 <i>Long term payables 31 Dec 2023</i>	Restgæld efter 5 år <i>Outstanding payables after 5 years</i>
Gæld til realkreditinstitutter				
<i>Mortgage loans</i>	23.154.123	0	23.154.123	0
Deposita				
<i>Deposits</i>	709.152	0	709.152	709.152
Gæld til tilknyttede virksomheder				
<i>Payables to group companies</i>	29.617.558	0	29.617.558	29.617.558
	53.480.833	0	53.480.833	30.326.710

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Charges and security

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.154 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 53.000 t.kr. Renter afregnes normalt kvartalsvis gennem hele regnskabsåret. Realkreditlånsaftaler har betingelser og selskabet er ikke i strid med nogen betingelser pr. 31. December 2023.

As collateral for mortgage loans, t.DKK 23.154 security has been granted on land and buildings representing a carrying amount of t.DKK 53.000 at 31 December 2023. Interest payable is normally settled quarterly throughout the financial year. Mortgage loans agreements have covenants and the Company is not in breach of any covenants as of 31 December 2023.

7. Eventualposter Contingencies Eventualforpligtelser Contingent liabilities

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2023.

No commitments or contingencies are presented as of 31 December 2023.

Noter

Notes

All amounts in DKK.

7. Eventualposter (fortsat)

Contingencies (continued)

Sambeskatning

Joint taxation

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Cibus Suilla ApS, CVR-nr. 43104381, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

With Cibus Suilla ApS, company reg. no 43104381 as administration company, the company is subject to the Danish scheme of joint taxation and unlimitedly, jointly, and severally liable, along with the other jointly taxed companies, for the total corporation tax.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

The company is unlimitedly, jointly, and severally liable, along with the other jointly taxed companies, for any obligations to withhold tax on interest, royalties, and dividends.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Any subsequent adjustments of corporate taxes or withholding tax, etc., may result in changes in the company's liabilities.

8. Nærtstående parter

Related parties

Bestemmende indflydelse

Controlling interest

Cibus Abies ApS, Østbanegade 123, 2100 København Ø, Danmark

Hovedaktionær

Majority shareholder

Koncernregnskab

Consolidated financial statements

Selskabet indgår i koncernregnskab for Cibus Nordic Real Estate AB, Kungsgatan 56, SE-111 22 Stockholm, Sverige. Koncernregnskabet kan rekvireres hos moderselskabet Cibus Nordic Real Estate AB på deres hjemmeside: <https://www.cibusnordic.com/>

The company is included in the consolidated financial statements for Cibus Nordic Real Estate AB, Kungsgatan 56, SE-111 22 Stockholm, Sweden. The consolidated financial statements may be obtained from the parent Cibus Nordic Real Estate AB on their homepage: <https://www.cibusnordic.com/>