

# LSV 21 ApS

Møgelgårdsvej 19, 8520 Lystrup

CVR-nr./CVR no. 43 36 93 77

## Årsrapport 2022/23

(fra virksomhedens stiftelse 4. juli 2022 - 31. december 2023)

Annual report 2022/23

(As of the establishment of the Company 4 July 2022 - 31 December 2023)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2024

Approved at the Company's annual general meeting on 1 July 2024

Dirigent:

Chair of the meeting:

.....  
Kasper Gramberg Høyer

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

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

## Indhold

Contents

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
Statement by the Executive Board	
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
Independent auditor's report	
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
Management's review	
<b>Årsregnskab 4. juli 2022 - 31. december 2023</b>	<b>8</b>
Financial statements for the period 4 July 2022 - 31 December 2023	
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>8</b>
Income statement	
<b>Balance</b>	<b>9</b>
Balance sheet	
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	<b>11</b>
Statement of changes in equity	
<b>Noter</b>	<b>12</b>
Notes to the financial statements	

## Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for LSV 21 ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 4. juli 2022 - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 fra selskabets stiftelse 4. juli 2022 - 31. december 2023.

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

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 1. juli 2024

Lystrup, 1 July 2024

Direktion:/Executive Board:

.....  
Kasper Gramberg Høyer

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of LSV 21 ApS for the financial year as of the establishment of the Company 4 July 2022 - 31 December 2023.

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

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 as of the establishment of the Company 4 July 2022 - 31 December 2023.

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

It is proposed to the annual general meeting that the financial statements for 2024 should not be audited.

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

The general meeting has decided that the financial statements for the coming financial year will not be audited.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

### Til kapitalejerne i LSV 21 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LSV 21 ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 4. juli 2022 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 4. juli 2022 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

### To the shareholders of LSV 21 ApS

#### Opinion

We have audited the financial statements of LSV 21 ApS for the financial year as of the establishment of the Company 4 July 2022 - 31 December 2023, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2023 and of the results of the Company's operations for the financial year as of the establishment of the company 4 July 2022 - 31 December 2023 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

#### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

#### Independence

We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code.

#### Management's responsibilities for the financial statements

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

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

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

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

### Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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

Aarhus, den 1. juli 2024

Aarhus, 1 July 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Pungvig Jensen

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne24825

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

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

## Ledelsesberetning

Management's review

### Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	LSV 21 ApS
Adresse, postnr. by/Address, Postal code, City	Møgelgårdsvej 19, 8520 Lystrup
CVR-nr./CVR no.	43 36 93 77
Stiftet/Established	4. juli 2022/4 July 2022
Hjemstedskommune/Registered office	Aarhus
Regnskabsår/Financial year	4. juli 2022 - 31. december 2023 4 July 2022 - 31 December 2023

Direktion/Executive Board Kasper Gramberg Høyer

Revision/Auditors EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

## Beretning

Management commentary

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og besidde samt udleje fast ejendom i Danmark.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på 2.844.926 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 2.884.926 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Business review

The Company's purpose is to acquire and own and lease real estate in Denmark.

### Financial review

The income statement for 2022/23 shows a profit of DKK 2,844,926, and the balance sheet at 31 December 2023 shows equity of DKK 2,884,926.

### Events after the balance sheet date

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



## Årsregnskab 4. juli 2022 - 31. december 2023

Financial statements for the period 4 July 2022 - 31 December 2023

### Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2022/23
Note		18 mdr. (months)
	<b>Bruttofortjeneste</b>	700.876
	Gross profit	
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.768.608
	Fair value adjustment of investment property	
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	4.469.484
	Profit before net financials	
	Finansielle indtægter	125.092
	Financial income	
	Finansielle omkostninger	-936.250
	Financial expenses	
	<b>Resultat før skat</b>	3.658.326
	Profit before tax	
3	Skat af årets resultat	-813.400
	Tax for the year	
	<b>Årets resultat</b>	2.844.926
	Profit for the year	
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Recommended appropriation of profit	
	Overført resultat	2.844.926
	Retained earnings	
		<u>2.844.926</u>

## Årsregnskab 4. juli 2022 - 31. december 2023

Financial statements for the period 4 July 2022 - 31 December 2023

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2022/23
	<b>AKTIVER</b>	
	ASSETS	
	<b>Anlægsaktiver</b>	
	Fixed assets	
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	
	Property, plant and equipment	
	Investeringsejendomme	11.000.000
	Investment property	
		<u>11.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	
	Total fixed assets	<u>11.000.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	Non-fixed assets	
	<b>Tilgodehavender</b>	
	Receivables	
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	119.988
	Trade receivables	
		<u>119.988</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	
	Cash	77
		<u>77</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	
	Total non-fixed assets	<u>120.065</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	
	TOTAL ASSETS	<u><u>11.120.065</u></u>

## Årsregnskab 4. juli 2022 - 31. december 2023

Financial statements for the period 4 July 2022 - 31 December 2023

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2022/23
	<b>PASSIVER</b>	
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>	
	<b>Egenkapital</b>	
	Equity	
	Anpartskapital	40.000
	Share capital	
	Overført resultat	2.844.926
	Retained earnings	
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.884.926</b>
	Total equity	
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	
	Provisions	
	Udskudt skat	813.400
	Deferred tax	
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>813.400</b>
	Total provisions	
	<b>Gældsforpligtelser</b>	
	Liabilities other than provisions	
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Non-current liabilities other than provisions	
	Gæld til realkreditinstitutter	3.487.812
	Mortgage debt	
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	175.012
	Payables to shareholders and Management	
		<b>3.662.824</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
	Current liabilities other than provisions	
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	134.037
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	147.639
	Trade payables	
	Låneforpligtelser	3.418.436
	Loan commitments	
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2
	Payables to shareholders and management	
	Anden gæld	58.801
	Other payables	
		<b>3.758.915</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.421.739</b>
	Total liabilities other than provisions	
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>11.120.065</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>	

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 2 Personalemkostninger  
Staff costs
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
Security and collateral

## Årsregnskab 4. juli 2022 - 31. december 2023

Financial statements for the period 4 July 2022 - 31 December 2023

### Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Anpartskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse Cash payments concerning formation of enterprise	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	2.844.926	2.844.926
<b>Egenkapital 31. december 2023</b> Equity at 31 December 2023	<b>40.000</b>	<b>2.844.926</b>	<b>2.884.926</b>

## Årsregnskab 4. juli 2022 - 31. december 2023

Financial statements for the period 4 July 2022 - 31 December 2023

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for LSV 21 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

The annual report of LSV 21 ApS for 2022/23 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

#### Reporting currency

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

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning, som omfatter husleje, måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredje part. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Income statement

##### Revenue

The Company has chosen IAS 11/IAS 18 as interpretation for revenue recognition.

Revenue, which includes rent, is measured at the fair value of the agreed consideration excluding VAT and taxes charged on behalf of third parties. All discounts and rebates granted are recognised in revenue.

##### Bruttofortjeneste

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

##### Gross profit

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

##### Ejendomsomkostninger

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

##### Expenses, property

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

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til porto/gebyrer, advokat, revisor m.v.

##### Other external expenses

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

## Årsregnskab 4. juli 2022 - 31. december 2023

Financial statements for the period 4 July 2022 - 31 December 2023

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

##### Finansielle indtægter og omkostninger

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

##### Skat

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

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

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

##### Balancen

###### Investeringsejendomme

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

###### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

##### Financial income and expenses

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

##### Tax

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

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

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

##### Balance sheet

###### Investment property

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

###### Impairment of fixed assets

The carrying amount of property, plant and equipment is assessed for impairment on an annual basis.

## Årsregnskab 4. juli 2022 - 31. december 2023

Financial statements for the period 4 July 2022 - 31 December 2023

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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

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

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

#### Tilgodehavender

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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

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

Previously recognised impairment losses are reversed when the reason for recognition no longer exists.

#### Receivables

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

Receivables are measured at amortised cost.

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

#### Cash

Cash comprise cash.

## Årsregnskab 4. juli 2022 - 31. december 2023

Financial statements for the period 4 July 2022 - 31 December 2023

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

###### Selskabsskat

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

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

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Equity

###### *Proposed dividends*

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "Equity".

###### Income taxes

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

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

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



## Årsregnskab 4. juli 2022 - 31. december 2023

Financial statements for the period 4 July 2022 - 31 December 2023

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

##### Liabilities

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for liabilities.

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

Other liabilities are measured at net realisable value.

#### 2 Personalemkostninger

Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

#### 3 Skat af årets resultat

Tax for the year

Udskudt skat

Deferred tax

2022/23
18 mdr. (months)
813.400
813.400

## Årsregnskab 4. juli 2022 - 31. december 2023

Financial statements for the period 4 July 2022 - 31 December 2023

### Noter

Notes to the financial statements

#### 4 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

DKK	Investerings- ejendomme Investment property
Tilgange Additions	7.231.392
Kostpris 31. december 2023 Cost at 31 December 2023	7.231.392
Opskrivninger 4. juli 2022 Revaluations at 4 July 2022	0
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	3.768.608
Opskrivninger 31. december 2023 Revaluations at 31 December 2023	3.768.608
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> Carrying amount at 31 December 2023	<b>11.000.000</b>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

Note 8 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

#### Investeringsejendomme Investment property

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

The Company Group invests in rental property. Investment property is recognised at fair value with value adjustment over the income statement, see the provisions in section 38 of the Danish Financial Statements Act.

#### Opgørelse af dagsværdi

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

#### Fair value estimation

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

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Investeringsejendommen er en bolig- og erhversejendom beliggende i Lystrup tæt ved Aarhus.

#### Significant fair value assumptions

The investment property is a residential and business property located in Lystrup near Aarhus.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 5,26% for 2022/23.

The most significant fair value assumption is the average yield requirement 5,26% for 2022/23.

## Årsregnskab 4. juli 2022 - 31. december 2023

Financial statements for the period 4 July 2022 - 31 December 2023

### Noter

Notes to the financial statements

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 11.000 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 499 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 548 t.kr.

#### Sensitivity analysis

The fair value of the investment properties at 31. december 2023 is 11.000 TDKK. The fair value is an estimate made by management on the basis of information available and actual expectations as to the future. The sensitivity of the average yield requirement may be illustrated as follows: an increase in the yield percentage of 0,25 percentage points will imply a decrease in the fair value of 499 TDKK. A decrease of the yield percentage of 0,25 percentage points will imply an increase in the fair value of 548 TDKK.

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.967 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, TDKK 2,967 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

#### 6 Afledte finansielle instrumenter

Derivative financial instruments

##### Dagsværdioplysninger

Fair value disclosures

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:  
 The Company has the following assets and liabilities measured at fair value:

DKK	Investeringsejendom Investment property
Dagsværdi, ultimo Fair value at year end	11.000.000
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen Unrealised fair value adjustments for the year, recognised in the income statement	3.768.608
Dagsværdiniveau Fair value level	3

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Contractual obligations and contingencies, etc.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden LSV 21 Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2023 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

The Company is jointly taxed with its parent, LSV 21 Holding ApS, which acts as management company, and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes for the income year 2023 onwards as well as withholding taxes on interest, royalties and dividends.

## Årsregnskab 4. juli 2022 - 31. december 2023

Financial statements for the period 4 July 2022 - 31 December 2023

### Noter

Notes to the financial statements

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Security and collateral

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitut er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 3.695 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 11.000 t.kr.

As security for the Company's debt to the mortgage bank, a mortgage has been pledged on the Company's property for a value of DKK 3,695 thousand. The total carrying amount of the assets in which a security or mortgage has been provided amounts to DKK 11.000 thousand.

# PENNEO

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

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

## Kasper Gramberg Høyer

### Direktion

På vegne af: LSV 21 ApS

Serienummer: baa14076-2a1a-4bca-9bd2-26396fef9d7a

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-07-01 16:28:11 UTC



## Kasper Gramberg Høyer

### Dirigent

På vegne af: LSV 21 ApS

Serienummer: baa14076-2a1a-4bca-9bd2-26396fef9d7a

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-07-01 16:28:11 UTC



## Henrik Pungvig Jensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 6f7aee79-20bb-423f-b33d-af0c128280cb

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-07-02 05:36:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: USCEB-KXJBK-5CTY7-YA7HB-XSBON-BZD18

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

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

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

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

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