

# Nordhusene Syd ApS

c/o Taurus Ejendomsadministration ApS  
Skovvejen 11, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr./CVR no. 43 55 12 99

## Årsrapport 2022/23

(fra virksomhedens stiftelse 2. oktober 2022 - 31. december 2023)

Annual report 2022/23

(As of the establishment of the Company 2 October 2022 - 31 December 2023)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2024

Approved at the Company's annual general meeting on 30 April 2024

Dirigent:

Chair of the meeting:

.....  
Michael Visby Berthelsen

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 Board of Directors and 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 2. oktober 2022 - 31. december 2023</b>	<b>9</b>
Financial statements for the period 2 October 2022 - 31 December 2023	
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>9</b>
Income statement	
<b>Balance</b>	<b>10</b>
Balance sheet	
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	<b>12</b>
Statement of changes in equity	
<b>Noter</b>	<b>13</b>
Notes to the financial statements	

## Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nordhusene Syd ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 2. oktober 2022 - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 2. oktober 2022 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. april 2024

Aarhus, 30 April 2024

Direktion:/Executive Board:

.....  
Michael Visby Berthelsen  
direktør

Bestyrelse/Board of Directors:

.....  
Michael Visby Berthelsen  
formand/Chairman

.....  
Jacob Riiser de Lichtenberg

.....  
Emil Jonatan Holm  
Harritshøj

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of Nordhusene Syd ApS for the financial year as of the establishment of the Company 2 October 2022 - 31 December 2023.

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

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position 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 2 October 2022 - 31 December 2023.

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

### Til kapitalejeren i Nordhusene Syd ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordhusene Syd ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 2. oktober 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 2. oktober 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 revisors 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 shareholder of Nordhusene Syd ApS

#### Opinion

We have audited the financial statements of Nordhusene Syd ApS for the financial year as of the establishment of the Company 2 October 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 2 October 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- ▶ 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.

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

### 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.

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.

København, den 30. april 2024

Copenhagen, 30 April 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne24830

### 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.

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.

Kaare K. Lendorf

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne33819

## Ledelsesberetning

Management's review

## Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

Nordhusene Syd ApS

Adresse, postnr. by/Address, Postal code, City

c/o Taurus Ejendomsadministration ApS  
Skovvejen 11, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr./CVR no.

43 55 12 99

Hjemstedskommune/Registered office

Aarhus

Regnskabsår/Financial year

2. oktober 2022 - 31. december 2023

2 October 2022 - 31 December 2023

Bestyrelse/Board of Directors

Michael Visby Berthelsen, formand/Chairman  
Jacob Riiser de Lichtenberg  
Emil Jonatan Holm Harritshøj

Direktion/Executive Board

Michael Visby Berthelsen, direktør

Revision/Auditors

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg



## Ledelsesberetning

Management's review

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering i fast ejendom, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejning, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på 4.819.122 DKK, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 74.480.878 DKK. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Da selskabets formål er at investere i ejendomme, påvirkes selskabet af ændringer i ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og økonomiske forhold.

Markedssituationen i ejendomssektoren er påvirket af usikkerhed, som følge af høj inflation, og stigende renter. Selskabets aktiviteter har dog ikke været væsentligt påvirket heraf.

Usikkerheden relateret til renter og afkast har skabt en forskel mellem køber og sælger i relation til salgspriser på ejendomme, hvilket afspejles i den lavere transaktionsvolumen i 2023.

Dette forhold er afspejlet i værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Business review

The object of the Company is to conduct business by investment in real estate, including buying and selling real estate, letting out real estate, administration and management of real estate as well as other related activities.

### Financial review

The income statement for 2022/23 shows a loss of DKK 4,819,122, and the balance sheet at 31 December 2023 shows equity of DKK 74,480,878. Management considers the Company's financial performance in the year unsatisfactory.

As the company's purpose is investment in properties, the Company is affected by changes in the property market, including the general economic conditions.

The market situation in the real estate sector is affected by uncertainty, as a result high inflation and increasing interest rates. However, the company's activities have not been significantly affected by this.

The uncertainty related to interest rates and yields has created a gap between buyers' and sellers' expectation to sales prices of properties which is reflected in the lower transaction volume for investment properties in 2023.

This has been reflected in the valuation of the company's properties

### Events after the balance sheet date

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

**Årsregnskab 2. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements for the period 2 October 2022 - 31 December 2023

**Resultatopgørelse**

Income statement

Note	DKK	2022/23
Note		15 mdr. (months)
	<b>Bruttofortjeneste</b>	5.765.845
	<b>Gross profit</b>	
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.852.338
	Fair value adjustments of investment properties	
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.913.507
	<b>Profit before net financials</b>	
3	Finansielle indtægter	8.513
	Financial income	
4	Finansielle omkostninger	-8.100.381
	Financial expenses	
	<b>Resultat før skat</b>	-6.178.361
	<b>Profit/ loss before tax</b>	
5	Skat af årets resultat	1.359.239
	Tax for the year	
	<b>Årets resultat</b>	-4.819.122
	<b>Profit/ loss for the year</b>	
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	<b>Recommended appropriation of profit/ loss</b>	
	Overført resultat	-4.819.122
	Retained earnings/ accumulated loss	
		-4.819.122

**Årsregnskab 2. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements for the period 2 October 2022 - 31 December 2023

**Balance**

Balance sheet

Note	DKK	2022/23
Note		<u>2022/23</u>
	<b>AKTIVER</b>	
	<b>ASSETS</b>	
	<b>Anlægsaktiver</b>	
	<b>Fixed assets</b>	
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	
	<b>Property, plant and equipment</b>	
	Investeringsejendomme	274.865.169
	Investment properties	<u>274.865.169</u>
	 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>	
	<b>Investments</b>	
	Afledte finansielle instrumenter	1.305.386
	Derivative financial instruments	<u>1.305.386</u>
	 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	
	<b>Total fixed assets</b>	<u>276.170.555</u>
	 <b>Omsætningsaktiver</b>	
	<b>Non-fixed assets</b>	
	<b>Tilgodehavender</b>	
	<b>Receivables</b>	
	Udskudte skatteaktiver	1.359.239
	Deferred tax assets	
	Andre tilgodehavender	93.095
	Other receivables	<u>1.452.334</u>
	 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	
	<b>Total non-fixed assets</b>	<u>1.452.334</u>
	 <b>AKTIVER I ALT</b>	
	<b>TOTAL ASSETS</b>	<u><u>277.622.889</u></u>

**Årsregnskab 2. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements for the period 2 October 2022 - 31 December 2023

**Balance**

Balance sheet

Note	DKK	2022/23
	<b>PASSIVER</b>	
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>	
	<b>Egenkapital</b>	
	Equity	
7	Selskabskapital	40.004
	Share capital	
	Overkurs ved emission	79.259.996
	Share premium account	
	Overført resultat	-4.819.122
	Retained earnings	
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>74.480.878</b>
	<b>Total equity</b>	
	<b>Gældsforpligtelser</b>	
	<b>Liabilities other than provisions</b>	
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	<b>Non-current liabilities other than provisions</b>	
	Gæld til realkreditinstitutter	161.495.346
	Mortgage debt	
	Ansvarlig lånekapital	31.900.000
	Subordinate loan capital	
	Deposita og forudbetalt leje	5.242.670
	Deposits and prepaid rent	
		<b>198.638.016</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
	<b>Current liabilities other than provisions</b>	
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.508.960
	Current portion of long-term liabilities	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	503.185
	Trade payables	
10	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.344.217
	Payables to group entities	
	Anden gæld	147.633
	Other payables	
		<b>4.503.995</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>203.142.011</b>
	<b>Total liabilities other than provisions</b>	
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>277.622.889</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>	

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 2 Personaleomkostninger  
Staff costs
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
Security and collateral
- 13 Nærtstående parter  
Related parties

**Årsregnskab 2. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements for the period 2 October 2022 - 31 December 2023

**Egenkapitaloppgørelse**

Statement of changes in equity

DKK	Selskabskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse				
Cash payments concerning formation of enterprise	40.000	0	0	40.000
Kapitalforhøjelse	4	79.259.996	0	79.260.000
Capital increase				
Overført via resultatdisponering	0	0	-4.819.122	-4.819.122
Transfer through appropriation of loss				
<b>Egenkapital</b>				
<b>31. december 2023</b>	<b>40.004</b>	<b>79.259.996</b>	<b>-4.819.122</b>	<b>74.480.878</b>
<b>Equity at 31 December 2023</b>				

## Årsregnskab 2. oktober 2022 - 31. december 2023

Financial statements for the period 2 October 2022 - 31 December 2023

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

##### Accounting policies

Årsrapporten for Nordhusene Syd 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 Nordhusene Syd 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).

##### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

##### Foreign currency translation

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the transaction date. Foreign exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balance-dagens valutakurs. Forskellen mellem balance-dagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Receivables and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the balance sheet date. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the most recent financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

##### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

##### Derivative financial instruments

On initial recognition, derivative financial instruments are recognised at cost in the balance sheet and are subsequently measured at fair value. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are presented as separate items in the balance sheet.

**Årsregnskab 2. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements for the period 2 October 2022 - 31 December 2023

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

**Resultatopgørelsen****Nettoomsætning**

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

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Omkostninger, forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter, indregnes lineært over leasingperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis.

Leasingperioden udgøres af uopsigelighedsperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Serviceindtægter og udgifter som kan genindvindes fra lejere:

Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes.

Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser koncernen for at agere som principal og netto, når ledelsen anser koncernen som agent.

**Bruttofortjeneste**

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

**Income statement****Revenue**

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

Rental income receivable from operating leases is recognised on a straight line basis over the term of the lease, except for contingent rental income, which is recognised as earned.

Costs relating to incentives for lessees to enter into lease agreements are spread evenly over the lease term, even if the payments are not made on such a bias.

The lease term is the non cancellable period of the lease together with any further term for which the lessee has the option to continue the lease, where, at the inception of the lease, Management is reasonably certain that the lessee will exercise this option.

Amounts received from lessees to terminate leases or to compensate for dilapidations are recognised in the income statement as received.

Service charges and expenses recoverable from tenants:

Income arising from expenses recharged to lessees is recognised in the period in which the expenses can be contractually recovered.

Service charges and other such receipts are included gross of the related costs in revenue when Management considers that the Group acts as principal and net when Management considers that the Group acts as agent.

**Gross profit**

The items revenue, property expenses 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.

**Årsregnskab 2. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements for the period 2 October 2022 - 31 December 2023

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

**Ejendomsomkostninger**

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

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 administrations-selskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

**Expenses, property**

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

**Other external expenses**

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to administration.

**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, 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.



**Årsregnskab 2. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements for the period 2 October 2022 - 31 December 2023

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

**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.

**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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten "tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder" eller "gæld til tilknyttede virksomheder".

**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.

**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.

**Prepayments**

Prepayments recognised under "Assets" comprise prepaid expenses regarding subsequent financial reporting years.

**Cash**

Cash comprise cash.

Given the nature of the Group's cash pool arrangement, cash pool balances are not considered cash, but are recognised under "Receivables from group entities" or "payables to group entities".

**Årsregnskab 2. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements for the period 2 October 2022 - 31 December 2023

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

**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.

**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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

**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.

**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. In subsequent periods, the 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.

Other liabilities are measured at net realisable value.

**Årsregnskab 2. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements for the period 2 October 2022 - 31 December 2023

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**  
Accounting policies (continued)**Ansvarlig lånekapital**

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

**Dagsværdi**

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

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

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

**Subordinate loan capital**

Liabilities where the creditors have stated they are willing to subordinate their claim to rank after all the entity's other creditors are presented as subordinate loan capital. Subordinate loan capital is recognised using the same method as applies to liabilities.

**Deferred income**

Deferred income recognised as a liability comprises payments received concerning income in subsequent financial reporting years.

**Fair value**

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

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

Level 1: Value in an active market for similar assets/liabilities

Level 2: Value based on recognised valuation methods on the basis of observable market information

Level 3: Value based on recognised valuation methods and reasonable estimates (non-observable market information).

If a reliable fair value cannot be stated according to the above levels, the asset or liability is measured at cost.

**Årsregnskab 2. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements for the period 2 October 2022 - 31 December 2023

**Noter**

Notes to the financial statements

**2 Personalemkostninger**

Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

	<b>2022/23</b> 15 mdr. (months)
<b>3 Finansielle indtægter</b>	
<b>Financial income</b>	
Andre finansielle indtægter	8.513
Other financial income	8.513
	<hr/>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>	
<b>Financial expenses</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	748.756
Interest expenses, group entities	
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	2.473.534
Fair value adjustments of financial instruments	
Andre finansielle omkostninger	4.878.091
Other financial expenses	
	<hr/>
	8.100.381
	<hr/>
<b>5 Skat af årets resultat</b>	
<b>Tax for the year</b>	
Udskudt skat	-1.359.239
Deferred tax	
	<hr/>
	-1.359.239
	<hr/>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>	
<b>Property, plant and equipment</b>	
	<b>Investerings-</b>
	<b>ejendomme</b>
	<b>Investment</b>
	<b>properties</b>
	<hr/>
DKK	
Tilgang i årets løb	278.717.507
Additions in the year	
Kostpris 31. december 2023	278.717.507
Cost at 31 December 2023	
Opskrivninger 2. oktober 2022	0
Revaluations at 2 October 2022	
Årets opskrivning	-3.852.338
Revaluation in the year	
Opskrivninger 31. december 2023	-3.852.338
Revaluations at 31 December 2023	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>274.865.169</b>
<b>Carrying amount at 31 December 2023</b>	<hr/>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 12.

Note 12 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

**Årsregnskab 2. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements for the period 2 October 2022 - 31 December 2023

**Noter**

Notes to the financial statements

**Investeringsejendomme**

Investment properties

**Opgørelse af dagsværdi**

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi efter dagsværdihierarkiets niveau 3.

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på budgetter for de kommende 7 år og en beregnet terminalværdi for ejendom mens resterende levetid.

Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Selskabet har erhvervet en ny ejendom i løbet af året, hvor dagsværdien i årsregnskabet for 2023 er fastlagt på baggrund af salgsprisen mellem to uafhængige parter. Det er ledelsens vurdering, at købsprisen for ejendommen jf. salgsaftalen, svarer til dagsværdien i et aktivt marked pr. 31. december 2023.

Noget af selskabets ejendomsprojekt er på et tidligt stadie, og byggeriet er påbegyndt. Det er ledelsens vurdering, at kostprisen, er det bedste udtryk for dagsværdien pr. balancedagen.

**Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

Diskonteringsfaktor; 7,25 %  
Inflationsrate; 2,0 %  
Afkastkrav; 5,25 %  
Langsigtet tomgang; 0 %  
Deposita; 1.238.007 kr.  
Terminalværdien udgør 39.530.287 kr.

Lejeindtægter og omkostninger pr. m<sup>2</sup>:  
Leje, bolig; 1.127 kr.  
Driftsomkostninger; 228 kr.

**Fair value estimation**

The Company's investment property is measured at fair value after the fair value hierarchy level 3.

Fair value of investment properties has been estimated for every single property by discounting the expected, future cash flows, using a relevant discount factor. Expected future cash flows are based on budgets for the coming 7-year period and an estimated terminal value for the remaining life of the properties concerned.

The discount factor comprises the risk-free interest rate and a risk premium for the property concerned.

The Company acquired a new property during the year, where fair value in the financial statements for 2023 is determined based on the sale price between two independent parties. It is management's assessment that the purchase price of the property, cf. the sale agreement, corresponds to the fair value in an active market as of 31 December 2023.

Some of the company's real estate project is at an early stage and construction has begun. It is management's assessment that the cost price is the best expression of the fair value as at the balance sheet date.

**Significant fair value assumptions**

The most significant fair value assumptions are:

Discount rate; 7.25%  
Inflation; 2%  
Exit yield 5.25%  
Long term vacancies; 0%  
Deposits; DKK 1,238,007  
Value of the terminal period DKK 39,530,287

Rental income and costs per sqm:  
Rent, residential: DKK 1,127.  
OPEX: DKK 228.

**Årsregnskab 2. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements for the period 2 October 2022 - 31 December 2023

**Noter**

Notes to the financial statements

DKK	<u>2022/23</u>
<b>7 Selskabskapital</b>	
<b>Share capital</b>	
Selskabskapitalen er fordelt således:	
Analysis of the share capital:	
A- anparter, 40.000 stk. a nom. 1,00 DKK	40.000
40,000 A- shares of DKK 1,00 nominal value each	<u>40.000</u>
	<u><u>40.000</u></u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således siden stiftelse:

Analysis of changes in the share capital since establishment:

DKK	<u>2022/23</u>	<u>Åbningsbalance pr. 2. oktober 2022 Opening balance at 2 October 2022</u>
Stiftelse	40.000	40.000
Establishment		
Kapitalforhøjelse	4	0
Capital increase		
	<u>40.004</u>	<u>40.000</u>

**8 Langfristede gældsforpligtelser**  
Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 157.828.389 kr. senere end 5 år fra balance-dagen.

Of the long-term liabilities, DKK 157,828,389 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

**9 Afledte finansielle instrumenter**  
Derivative financial instruments**Renterisici**

Virksomheden har indgået fire renteloftsaftaler med Danske Bank.

Renteloftsaftalerne er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgælden med en nominel værdi på 166.840.000 kr

Aftalens nominelle værdi er 374.898.103 kr. med udløb december 2026, juni 2028 og december 2028.

**Interest rate risks**

The Company has entered into four interest rate cap agreements with Danske Bank.

The interest rate cap agreements have been entered into for the purpose of reducing the interest rate risk associated with the mortgage debt with a nominal value of DKK 166,840,000

The nominal amount of the agreement is DKK 374,898,103 and the termination date is set to December 2025, June 2028 and December 2028.

**Årsregnskab 2. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements for the period 2 October 2022 - 31 December 2023

**Noter**

Notes to the financial statements

**9 Afledte finansielle instrumenter (fortsat)**

Derivative financial instruments (continued)

Der er foretaget loft af den variable rente med en kupon rente 4 %

The floating rate has been capped at a coupon rate of 4 %p.a.

Dagsværdien beregnes af Danske Bank efter aftalens diskonterede cashflow ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2023.

The fair value has been calculated by Danske Bank based on the agreement's discounted cash flow using the market interest at 31 December 2023.

Dagsværdien af renteloftsaftalen beløber sig til 1.305.386 kr. pr. 31. december 2023. Dagsværdien af renteloftsaftalen er indregnet som afledte finansielle instrumenter.

The fair value of the interest rate cap amounts to DKK 1,305,386 at 31 December 2023. The fair value of the interest rate cap has been recognised as 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	<b>Renteloftsaftale Interest rate cap</b>
Dagsværdi, ultimo Fair value at year end	1.305.386
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen Unrealised fair value adjustments for the year, recognised in the income statement	2.473.534
Dagsværdiniveau Fair value level	2

**10 Gæld til tilknyttede virksomheder**

Payables to group entities

Virksomheden har indgået aftale om cash pool-ordning med selskabets bankforbindelse, hvor Nordhusene Red ApS er kontoindehaver og Nordhusene Syd ApS er underkontoindehaver sammen med virksomhedens øvrige tilknyttede virksomheder. De tegnede vilkår i cash pool-ordningen tilskrives bankforbindelsen retten til at kunne afregne træk og indeståender med hinanden, hvorved det udelukkende er nettosaldoen af de samlede cash pool-konti, der udgør Nordhusene Red ApS' mellemværende med bankforbindelsen.

The company has entered into a cash pool arrangement agreement with the company's bank connection, where Nordhusene Red ApS is the account holder and Nordhusene Syd ApS is the sub-account holder together with the company's other affiliated companies. The terms subscribed in the cash pool scheme give the bank connection the right to settle withdrawals and deposits with each other, whereby it is only the net balance of the total cash pool accounts that constitutes Nordhusene Red ApS' balance with the bank connection.

Nordhusene Syd ApS' konti i cash pool-ordningen, som er indregnet som gæld til tilknyttede virksomheder, udgør pr. 31. december 2023 et indestående på -2.344.217 kr.

Nordhusene Syd ApS' accounts in the cash pool scheme, which are recognised as debts to affiliated companies, amount to a deposit of DKK -2,344,217 as of 31 December 2023.

**Årsregnskab 2. oktober 2022 - 31. december 2023**

Financial statements for the period 2 October 2022 - 31 December 2023

**Noter**

Notes to the financial statements

**11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Contractual obligations and contingencies, etc.

Selskabet er sambeskattet med Nordhusene Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabskat samt kildeskat på renter og udbytter.

The Company is jointly taxed with Nordhusene Holding ApS, which acts as management company, and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes as well as withholding taxes on interests and dividends.

**12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Security and collateral

Til sikkerhed for gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grund og bygning med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021 på 274.865.169 kr.

As security for the Company's debt to credit institutions, assets worth a total of DKK 274,865,169 have been pledged as collateral or otherwise charged.

**13 Nærtstående parter**

Related parties

Nordhusene Syd ApS' nærtstående parter omfatter følgende:  
Nordhusene Syd ApS' related parties comprise the following:

**Bestemmende indflydelse**

Parties exercising control

<b>Nærtstående part</b> Related party	<b>Bopæl/ Hjemsted</b> Domicile	<b>Grundlag for bestemmende indflydelse</b> Basis for control
Nordhusene Red ApS Nordhusene Red ApS	Aarhus, Danmark Aarhus, Denmark	Kapitalbesiddelse Participating interest

**Oplysning om koncernregnskaber**

Information about consolidated financial statements

<b>Modervirksomhed</b> Parent	<b>Hjemsted</b> Domicile	<b>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</b> Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
Niam Nordic VII AB	Stockholm, Sweden	www.niam.se



# 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.”

## Jacob Riiser de Lichtenberg

### Bestyrelse

På vegne af: selskabet

Serienummer: e710ddad-b38a-49d8-8174-45c2922339f1

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-04-30 19:39:32 UTC



## Emil Jonatan Holm Harritshøj

### Bestyrelse

På vegne af: selskabet

Serienummer: ef587dd2-ccd7-4db1-be65-9452fdf479cf

IP: 109.134.xxx.xxx

2024-05-01 10:24:37 UTC



## Michael Visby Berthelsen

### Direktion

På vegne af: selskabet

Serienummer: 66ea540c-e13d-4088-8db0-39e52977ade0

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-07 11:28:54 UTC



## Michael Visby Berthelsen

### Dirigent

På vegne af: selskabet

Serienummer: 66ea540c-e13d-4088-8db0-39e52977ade0

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-07 11:28:54 UTC



## Michael Visby Berthelsen

### Bestyrelse

På vegne af: selskabet

Serienummer: 66ea540c-e13d-4088-8db0-39e52977ade0

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-07 11:28:54 UTC



## Kaare Kristensen Lendorf

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

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

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-07 11:54:28 UTC



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

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

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

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

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

# 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.”

## Henrik Reedtz Petersen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 3b6e48a7-2646-4cac-bb32-eea55c75648c

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-07 14:43:11 UTC



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

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

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

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

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