# Årsrapport for 2024
***Annual report for 2024***

Plushusene 5 ApS
CVR-nr. 40 96 59 71
*CVR no. 40 96 59 71*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2025
*Adopted at the annual general meeting on 4 April 2025*

Kent Juhl Nielsen
dirigent
*chairman*

Rosenkrantzvej 2
8700 Horsens

+45 75 60 20 10
info@plushusene.dk

www.plushusene.dk

# Indholdsfortegnelse
*Table of contents*


| | Side<br>*Page* |
|---|---|
| **Påtegninger**<br>***Statements*** | |
| Ledelsespåtegning<br>*Statement by management on the annual report* | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning<br>*Independent auditor's report* | 3 |
| **Selskabsoplysninger**<br>***Company details*** | |
| Selskabsoplysninger<br>*Company details* | 8 |
| **Årsregnskab**<br>***Financial statements*** | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december<br>*Income statement 1 January - 31 December* | 9 |
| Balance 31. december<br>*Balance sheet 31 December* | 10 |
| Egenkapitalopgørelse<br>*Statement of changes in equity* | 12 |
| Noter<br>*Notes* | 13 |
| Anvendt regnskabspraksis<br>*Accounting policies* | 20 |


**Disclaimer**

*The English part of this parallel document in Danish and English is an unofficial translation of the original Danish text. In the event of disputes or misunderstandings arising from the interpretation of the translation, the Danish language version shall prevail.*

## Ledelsespåtegning
*Statement by management on the annual report*

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Plushusene 5 ApS.

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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The executive board has today discussed and approved the annual report of Plushusene 5 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2024.

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 company's financial position at 31 December 2024 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2024.

Management recommends that the annual report should be approved by the company in general meeting.

Horsens, den 4. april 2025
*Horsens, 4 April 2025*

**Direktion**
***Executive board***

Claus Porsgaard | Rune Højby Kock | Per Christian Hansen

Jacob Nowak Chemnitz

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

***Til kapitalejeren i Plushusene 5 ApS***

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Plushusene 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

***To the shareholder of Plushusene 5 ApS***

**Opinion**

We have audited the financial statements of Plushusene 5 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2024, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2024 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2024 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 are independent of the company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

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

**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.

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.

**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 the financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

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

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

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

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the company's internal control.

- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.

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

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at 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.

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

- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the company to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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*

Trekantområdet, den 4. april 2025
*Trekantområdet, 4 April 2025*

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31
*CVR no. 33 77 12 31*

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor
*State Authorized Public Accountant*
mne24817
*mne24817*

Morten Jacobsen
statsautoriseret revisor
*State Authorized Public Accountant*
mne44140
*mne44140*

# Selskabsoplysninger
*Company details*

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet**<br>***The company*** | Plushusene 5 ApS<br>Rosenkrantzvej 2<br>8700 Horsens | |
| | Telefon:<br>*Telephone:* | 75 60 20 10 |
| | Hjemmeside:<br>*Website:* | www.plushusene.dk |
| | CVR-nr.:<br>*CVR no.:* | 40 96 59 71 |
| | Regnskabsperiode:<br>*Reporting period:* | 1. januar - 31. december 2024<br>*1 January - 31 December 2024* |
| | Hjemsted:<br>*Domicile:* | Horsens<br>*Horsens* |
| **Direktion**<br>***Executive board*** | Claus Porsgaard<br>Rune Højby Kock<br>Per Christian Hansen<br>Jacob Nowak Chemnitz | |
| **Revision**<br>***Auditors*** | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Herredsvej 32<br>7100 Vejle | |

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december
*Income statement 1 January - 31 December*

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | | DKK | DKK |
| **Bruttofortjeneste**<br>***Gross profit*** | | **4.497.269** | **-396.686** |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver<br>*Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment* | 3 | -6.666 | -1.666 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme<br>*Fair value adjustments of investment properties* | | 46.829.753 | -99.955.792 |
| **Resultat før finansielle poster**<br>***Profit/loss before net financials*** | | **51.320.356** | **-100.354.144** |
| Finansielle indtægter<br>*Financial income* | 4 | 39.065 | 0 |
| Finansielle omkostninger<br>*Financial costs* | 5 | -17.660.818 | -133 |
| **Resultat før skat**<br>***Profit/loss before tax*** | | **33.698.603** | **-100.354.277** |
| Skat af årets resultat<br>*Tax on profit/loss for the year* | 6 | 0 | -105.246 |
| **Årets resultat**<br>***Profit/loss for the year*** | | **33.698.603** | **-100.459.523** |
| **Forslag til resultatdisponering**<br>***Recommended appropriation of profit/loss*** | | | |
| Overført resultat<br>*Retained earnings* | | 33.698.603 | -100.459.523 |
| | | **33.698.603** | **-100.459.523** |

# Balance 31. december
*Balance sheet 31 December*

| | Note | 2024<br>DKK | 2023<br>DKK |
|---|---|---|---|
| **Aktiver**<br>***Assets*** | | | |
| Investeringsejendomme<br>*Investment properties* | 7 | 490.378.353 | 410.052.985 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar<br>*Other fixtures and fittings, tools and equipment* | 8 | 11.666 | 18.332 |
| **Materielle anlægsaktiver**<br>***Tangible assets*** | | **490.390.019** | **410.071.317** |
| **Anlægsaktiver i alt**<br>***Total non-current assets*** | | **490.390.019** | **410.071.317** |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser<br>*Trade receivables* | | 78.459 | 0 |
| Andre tilgodehavender<br>*Other receivables* | | 5.476.130 | 765.014 |
| Periodeafgrænsningsposter<br>*Prepayments* | | 62.779 | 21.021 |
| **Tilgodehavender**<br>***Receivables*** | | **5.617.368** | **786.035** |
| **Likvide beholdninger**<br>***Cash at bank and in hand*** | | **230.194** | **970.345** |
| **Omsætningsaktiver i alt**<br>***Current assets total*** | | **5.847.562** | **1.756.380** |
| **Aktiver i alt**<br>***Assets total*** | | **496.237.581** | **411.827.697** |

# Balance 31. december
*Balance sheet 31 December*

| | Note | 2024<br>DKK | 2023<br>DKK |
|---|---|---|---|
| **Passiver**<br>***Equity and liabilities*** | | | |
| Virksomhedskapital<br>*Share capital* | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat<br>*Retained earnings* | | -67.134.735 | -100.833.338 |
| **Egenkapital**<br>***Equity total*** | | **-67.094.735** | **-100.793.338** |
| Gæld til tilknyttede virksomheder<br>*Payables to subsidiaries* | | 213.364.315 | 187.321.876 |
| **Langfristede gældsforpligtelser**<br>***Total non-current liabilities*** | 9 | **213.364.315** | **187.321.876** |
| Kreditinstitutter<br>*Other credit institutions* | | 343.594.948 | 316.881.001 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser<br>*Trade payables* | | 2.797.771 | 7.780.058 |
| Anden gæld<br>*Other payables* | | 3.575.282 | 638.100 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser**<br>***Total current liabilities*** | | **349.968.001** | **325.299.159** |
| **Gældsforpligtelser i alt**<br>***Debt total*** | | **563.332.316** | **512.621.035** |
| **Passiver i alt**<br>***Liabilities and equity total*** | | **496.237.581** | **411.827.697** |
| Kapitalberedskab<br>*Capital resources* | 1 | | |
| Hovedaktivitet<br>*Main activity* | 2 | | |
| Eventualforpligtelser<br>*Contingent liabilities* | 10 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser<br>*Mortgages and collateral* | 11 | | |

# Egenkapitalopgørelse
*Statement of change in equity*

| | Virksomheds-kapital<br>*Share capital* | Overført resultat<br>*Retained earnings* | I alt<br>*Total* |
|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar 2024<br>*Equity at 1 January 2024* | 40.000 | -100.833.338 | -100.793.338 |
| Årets resultat<br>*Net profit/loss for the year* | 0 | 33.698.603 | 33.698.603 |
| **Egenkapital 31. december 2024**<br>***Equity at 31 December 2024*** | **40.000** | **-67.134.735** | **-67.094.735** |

# Noter
*Notes*

## 1 Kapitalberedskab
***Capital resources***

Selskabet har modtaget tilsagn fra selskabets ejere, NREP Nordic Strategies Fund III Limited Partnership SCSp og M+ PH I A/S, hvoraf det fremgår, at de vil støtte selskabet økonomisk indtil den 31. december 2025. Det vurderes således, at der er tilstrækkelig kapital til de driftsmæssige aktiviteter for 2025.

*A letter of consent has been received from the ultimate parent company, NREP Nordic Strategies Fund III Limited Partnership SCSp and M+ PH I A/S where it is stated that they will support the Company financially until 31 December 2025. It is therefore concluded that the capital resources are sufficient for the operations in 2025.*

## 2 Hovedaktivitet
***Main activity***

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb og salg af fast ejendom, administration heraf og forvaltning af fast ejendom, udvikling af fast ejendom samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

*The Company's object are to conduct business by investment in real estate, administration and management of real estate, development of real estate and other business in relation herof.*

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| | DKK | DKK |
| **3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**<br>***Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment*** | | |
| Afskrivninger materielle anlægsaktiver<br>*Depreciation tangible assets* | 6.666 | 1.666 |
| | **6.666** | **1.666** |

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| | DKK | DKK |
| **4 Finansielle indtægter**<br>***Financial income*** | | |
| Andre finansielle indtægter<br>*Other financial income* | 39.065 | 0 |
| | **39.065** | **0** |

Noter
*Notes*

| | | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | | DKK | DKK |
| **5** | **Finansielle omkostninger**<br>***Financial costs*** | | |
| | Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder<br>*Financial expenses, group entities* | 8.297.148 | 0 |
| | Andre finansielle omkostninger<br>*Other financial costs* | 9.363.670 | 133 |
| | | **17.660.818** | **133** |
| **6** | **Skat af årets resultat**<br>***Tax on profit/loss for the year*** | | |
| | Årets udskudte skat<br>*Deferred tax for the year* | 0 | 105.246 |
| | | **0** | **105.246** |

Noter
*Notes*

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi
***Assets measured at fair value***

| | Investeringsejendomme<br>*Investment properties* |
|---|---|
| Kostpris 1. januar 2024<br>*Cost at 1 January 2024* | 510.008.777 |
| Tilgang i årets løb<br>*Additions for the year* | 33.495.615 |
| Kostpris 31. december 2024<br>*Cost at 31 December 2024* | 543.504.392 |
| Værdireguleringer 1. januar 2024<br>*Revaluations at 1 January 2024* | -99.955.792 |
| Årets værdireguleringer<br>*Revaluations for the year* | 46.829.753 |
| Værdireguleringer 31. december 2024<br>*Revaluations at 31 December 2024* | -53.126.039 |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024**<br>***Carrying amount at 31 December 2024*** | **490.378.353** |
| Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris<br>*Interest expenses recognised as part of cost* | 49.510.301 |

Noter
*Notes*

**7 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)**
***Assets measured at fair value (Continued)***

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**
***Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties***

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af almindeligt anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF beregninger) baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav m.v.

Ved dagsværdimålingen pr. 31. december 2024 er der anvendt budgetteret driftsomkostninger på 260 kr. pr. kvm. og 0 % tomgang.
*Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods (DCF calculations) based on management's expectations for future cash flows, return requirements, etc.*

*In the fair value measurement at 31 December 2024, there is budgeted operating costs of DKK 260 per sq.m. and idle of 0%..*

Budgetperiode: 10 år (2023: 10 år)
*Budget period: 10 years (2023: 10 years)*

Exit Yield: 4,750% (2023: 4,750%)
*Exit Yield: 4.750% (2023: 4.750%)*

Initial yield: 2,46% (2023: -0,70%)
*Initial yield: 2.46% (2023: -0.70%)*

Diskonteringsrente: 6,750% (2023: 6,750%)
*Discount rate: 6.750% (2023: 6.750 %)*

Vækst i terminalperioden: 2% (2023: 2%)
*Growth in terminal period: 2% (2023 2%)*

Noter
*Notes*

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)
***Assets measured at fair value (Continued)***

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene
***Sensitivity in determination of fair value of investment properties***

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt ovenstående forudsætninger.
*The market value at December 31, 2024 is based on above mentioned assumptions.*

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.
*Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.*

| Ændringer i gennemsnitlig diskonteringssats<br>Changes in *average discount rate* | -0,500%<br>*.0.5 %* | Basis<br>*Base* | 0,500 %<br>*.0.5 %* |
|---|---|---|---|
| | DKK | DKK | DKK |
| Afkastprocent<br>*Rate of return* | 6,250 | 6,750 | 7,250 |
| Dagsværdi<br>*Fair value* | 547.234.773 | 490.378.353 | 442.395.336 |
| Ændring i dagsværdi<br>*Change in fair value* | 56.856.420 | 0 | -47.983.017 |

Noter
*Notes*

## 8 Materielle anlægsaktiver
***Tangible assets***

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar<br>*Other fixtures and fittings, tools and equipment* |
|---|---|
| Kostpris 1. januar 2024<br>*Cost at 1 January 2024* | 19.998 |
| Kostpris 31. december 2024<br>*Cost at 31 December 2024* | 19.998 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2024<br>*Impairment losses and depreciation at 1 January 2024* | 1.666 |
| Årets afskrivninger<br>*Depreciation for the year* | 6.666 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2024<br>*Impairment losses and depreciation at 31 December 2024* | 8.332 |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024**<br>***Carrying amount at 31 December 2024*** | **11.666** |

# Noter
*Notes*

## 9 Langfristede gældsforpligtelser
***Long term debt***

| | Gæld 1. januar 2024<br>*Debt at 1 January 2024* | Gæld 31. december 2024<br>*Debt at 31 December 2024* | Afdrag næste år<br>*Instalment next year* | Restgæld efter 5 år<br>*Debt outstanding after 5 years* |
|---|---|---|---|---|
| Gæld til tilknyttede virksomheder<br>*Payables to subsidiaries* | 187.321.876 | 213.364.315 | 0 | 0 |
| | **187.321.876** | **213.364.315** | **0** | **0** |

## 10 Eventualforpligtelser
***Contingent liabilities***

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Plushusene 5 Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.
*The Danish Group Companies are jointly and severally liable for the tax om the Group´s jointly taxed income as well as for Danish withholding taxes through dividend tax and tax om unearned income. The total amount of tax payables is included in the Annual Report of Plushusene 5 Holding ApS that is the administration Company in relation to the joint taxation.*

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
***Mortgages and collateral***

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der tinglyst gældsbrev for mio.DKK 350,0 og hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør mio.DKK 349,4, er der givet pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 på mio.DKK 490,4.
*Investment properties at a carrying amount of DKK 490.4 million at 31 December 2024 have been provided as security for debt registered at DKK 350.0 million and totalling DKK 349.4 million at 31 December 2024.*

# Anvendt regnskabspraksis
*Accounting policies*

Årsrapporten for Plushusene 5 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

The annual report of Plushusene 5 ApS for 2024 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B, as well as provisions applying to reporting class C entities.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

The accounting policies applied are consistent with those of last year.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i DKK.

The annual report for 2024 is presented in DKK.

**Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

**Basis of recognition and measurement**

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including amortisation, depreciation and impairment losses, are also recognised in the income statement.

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

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

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

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

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

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. On subsequent recognition, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

# Anvendt regnskabspraksis
*Accounting policies*

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost using the effective interest method. Amortised cost is calculated as the historic cost less any installments and plus/less the accumulated amortisation of the difference between the cost and the nominal amount.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

On recognition and measurement, allowance is made for predictable losses and risks which occur before the annual report is presented and which confirm or invalidate matters existing at the balance sheet date.

## Resultatopgørelsen

**Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Indtægter fra husleje, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

## Income statement

**Gross profit**

In pursuance of section 32 of the Danish Financial Statements Act, the company does not disclose its revenue.

Gross profit reflects an aggregation of revenue less costs of other external expenses.

**Revenue**

Income from rent is recognised in the income statement, provided that the transfer of risk, usually on delivery to the buyer, has taken place and that the income can be measured reliably and is expected to be received.

Revenue is measured at the fair value of the agreed consideration, excluding VAT and other indirect taxes. Revenue is net of all types of discounts granted.

**Other external expenses**

Other external expenses include expenses related to sale, advertising, administration, bad debts, etc.

# Anvendt regnskabspraksis
*Accounting policies*

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

**Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment**
Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment comprise the year's depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment.

**Værdiregulering af investeringsejendomme**
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

**Value adjustments of investment properties**
Value adjustments of investment property comprise the year's changes in the fair value of investment property.

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

**Financial income and expenses**
Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts that relate to the financial year. Net financials include interest income and expenses, financial expenses relating to finance leases, realised and unrealised capital/exchange gains and losses on securities, liabilities and foreign currency transactions, amortisation of financial assets and liabilities and surcharges and allowances under the Danish Tax Prepayment Scheme, etc.

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

**Tax on profit/loss for the year**
Tax for the year, which comprises the current tax charge for the year and changes in the deferred tax charge, is recognised in the income statement as regards the portion that relates to the profit/loss for the year and directly in equity as regards the portion that relates to entries directly in equity.

## Balancen
**Materielle anlægsaktiver**
Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Balance sheet
**Tangible assets**
Items of plant and machinery and fixtures and fittings, tools and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

## Anvendt regnskabspraksis
*Accounting policies*

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

The depreciable amount is cost less the expected residual value at the end of the useful life.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Cost comprises the purchase price and any costs directly attributable to the acquisition until the date when the asset is available for use. The cost of self-constructed assets comprises direct and indirect costs of materials, components, sub-suppliers and wages.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Straight-line depreciation is provided on the basis of the following estimated useful lives of the assets:

| | |
|---|---|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar<br>*Other fixtures and fittings, tools and equipment* | 3 år<br>*3 years* |

***Investeringsejendomme***

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

***Investment properties***

Investment properties comprises investments in land and buildings for purposes of gaining a return on the invested capital in the form of regular operating income and/or capital gains on resale.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

On acquisition, investment properties is measured at cost, comprising the purchase price, including purchase costs.

## Anvendt regnskabspraksis
*Accounting policies*

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

The cost of self-erected investment properties comprises the purchase price and any costs directly attributable to the acquisition, including purchase costs and indirect expenses relating to labour, materials, components and sub-suppliers, until such time as the asset is available for use.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort af uafhængig valuar Colliers A/S, som har de fornødne kvalifikationer og aktuel erfaring i fastsættelse af dagsværdier i det område, hvori selskabets ejendom er beliggende.

The fair value of the investment properties is calculated by independent valuer Colliers A/S, who has the necessary qualifications and current experience in determining fair values in the area in which the Company's property is located.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Interest expenses on loans contracted directly for financing the erection of investment properties are recognised in cost over the construction period. All borrowing costs are amortised and recognised in the income statement over the term of the loan.

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

On subsequent recognition, investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

**Tilgodehavender**
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

**Receivables**
Receivables are measured at amortised cost.

**Periodeafgrænsningsposter**
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Prepayments**
Prepayments recognised under 'Current assets' comprises expenses incurred concerning subsequent financial years.

**Likvide beholdninger**
Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

**Cash and cash equivalents**
Cash and cash equivalents comprise cash and deposits at banks.

# Anvendt regnskabspraksis
*Accounting policies*

**Selskabsskat og udskudt skat**

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

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Income tax and deferred tax**

Deferred tax is measured according to the liability method in respect of temporary differences between the carrying amount of assets and liabilities and their tax base, calculated on the basis of the planned use of the asset and settlement of the liability, respectively. Deferred tax is measured at net realisable value.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable in the respective countries at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax adjustments resulting from changes in tax rates are recognised in the income statement, with the exception of items taken directly to equity.

Deferred tax assets, including the tax base of tax losses allowed for carry forward, are measured at the value to which the asset is expected to be realised, either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity. Any deferred net tax assets are measured at net realisable value.

**Liabilities**

Mortgage debt is thus measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the outstanding debt. For bond loans, amortised cost corresponds to an outstanding debt calculated as the underlying cash value of the loan at the time of borrowing, adjusted by amortisation of the value adjustment of the loan at the time of borrowing.

Other liabilities, which include trade payables, payables to group entities and other payables, are measured at amortised cost, which is usually equivalent to nominal value.