Tlf.: +45 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR no. 20 22 26 70

KVBW PROPCO DK INDERTOFTEN APS

C/O CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S, MELDAHLSGADE 5, 1613 KØBENHAVN V

ÅRSRAPPORT
ANNUAL REPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021
1 JANUARY - 31 DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. juni 2022
The Annual Report has been presented and adopted at the Company's Annual General Meeting on 21 June 2022

_____
Mario Louis Fernandez

The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.

CVR-NR. 36 92 93 08
CVR NO. 36 92 93 08

INDHOLDSFORTEGNELSE
CONTENTS

	Side *Page*
Selskabsoplysninger ***Company Details***	
Selskabsoplysninger *Company Details*	3
Erklæringer ***Statement and Report***	
Ledelsespåtegning *Management's Statement*	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent Auditor's Report*	5-8
Ledelsesberetning ***Management Commentary***	
Ledelsesberetning *Management Commentary*	9
Årsregnskab 1. januar - 31. december ***Financial Statements 1 January - 31 December***	
Resultatopgørelse *Income Statement*	10
Balance *Balance Sheet*	11-12
Egenkapitalopgørelse *Statement of Changes in Equity*	13
Noter *Notes*	14-16
Anvendt regnskabspraksis *Accounting Policies*	17-21

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, a Danish limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

SELSKABSOPLYSNINGER
COMPANY DETAILS

Selskabet *Company*	KVBW PropCo DK Indertoften ApS c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V
CVR-nr.: *CVR No.:*	36 92 93 08
Stiftet: *Established:*	19. juni 2015 *19 June 2015*
Kommune: *Municipality:*	København
Regnskabsår: *Financial Year:*	1. januar - 31. december *1 January - 31 December*
Direktion *Executive Board*	Jörg Heinz Homann Mario Louis Fernandez Jakob Schilder-Knudsen
Revision *Auditor*	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut *Bank*	Danske Bank Lersø Parkallé 100 2100 København Ø
Oversættelses-forbehold *Translation Disclaimer*	Den engelske del af dette dokument er en uofficiel oversættelse af den originale danske tekst, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske tekst og den engelske oversættelse, har den danske tekst forrang. *The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.*

LEDELSESPÅTEGNING
MANAGEMENT'S STATEMENT

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for KVBW PropCo DK Indertoften ApS.

Today the Executive Board have discussed and approved the Annual Report of KVBW PropCo DK Indertoften ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The Annual Report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

In our opinion the Financial Statements *give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021.*

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

The Management Commentary includes in our opinion a fair presentation of the matters dealt with in the Commentary.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend the Annual Report be approved at the Annual General Meeting.

København, den 10. juni 2022
Copenhagen, 10 June 2022

Direktion:
Executive Board

Jörg Heinz Homann	Mario Louis Fernandez	Jakob Schilder-Knudsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Til kapitalejeren i KVBW PropCo DK Indertoften ApS

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for KVBW PropCo DK Indertoften ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 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.

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

To the Shareholder of KVBW PropCo DK Indertoften ApS

Opinion
We have audited the Financial Statements *of KVBW PropCo DK Indertoften ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021, which comprise income statement, Balance Sheet, statement of changes in equity,* notes *and a summary of significant 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 assets, liabilities and financial position of the Company at 31 December 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021 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' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.*

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.

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.

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.

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.

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.

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

- *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 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.

- *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 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 ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Statement on Management Commentary
Management is responsible for Management Commentary.

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

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management Commentary, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

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.

In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management Commentary and, in doing so, consider whether Management Commentary is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

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

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.

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

København, den 10. juni 2022
Copenhagen, 10 June 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70
CVR no.

Brian Olsen Halling
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-nr. mne32094
MNE no.

LEDELSESBERETNING
MANAGEMENT COMMENTARY

Væsentligste aktiviteter
Selskabets formål er:

a) direkte at erhverve, eje, besidde, administrere, bestyre/forvalte og sælge fast ejendom.
b) at erhverve, eje, besidde, administrere, bestyre/forvalte og sælge andele og medvirken i danske eller udenlandske virksomheder, hvis formål i henhold til deres vedtægter er følgende:
(i) at erhverve, eje, besidde, administrere, bestyre/forvalte og sælge fast ejendom (Ejendomsselskaber) og/eller
(ii) at erhverve, eje, besidde, administrere, bestyre/forvalte og sælge andele og medvirken i danske og udenlandske Ejendomsselskaber.

Selskabet kan gennemføre transaktioner og forhold, hvis direkte eller indirekte formål er opnåelse af formålet med selskabet. Endvidere kan selskabet inden for sine formålsbestemmelser, på supplerende grundlag foretage følgende:
a.) sælge, eje, besidde og sælge alle former for aktiver, der er påkrævet for at administrere de ovenfor nævnte aktiver,
b.) med henblik på cash management, kan selskabet investere i følgende likvide midler: bankdepoter, pengemarkedsinstrumenter, andele i investeringsfond værdipapirer.

Selskabet driver virksomhed som et ejendomsselskab, der overholder investeringsbegrænsningerne i henhold til tysk investeringslov.

Selskabets formål er således begrænset til disse forhold, som Institutional Investment Partners er berettiget til at udføre på vegne af KVBW Immobilienspezialfonds.

Principal activities
The purpose of the company is:

a) to acquire, own, manage and sell real estate.

b) acquire, own, manage and sell shares and participation in Danish or foreign companies whose purpose according to their articles of association are as follows:
i) acquire, own, hold, manage and sell real estate (Property companies) and/or

ii) acquiring, owning, possessing, managing and selling shares and participation in Danish and foreign property companies.

The company may conduct transactions and relationships whose direct or indirect purpose is to achieve the purpose of the Company. In addition the Company may in its sole discretion, make the following:

a.) sell, own and sell all other assets required to manage the above-mentioned assets;

b.) for the purpose of cash management, the company can invest in the following liquid assets: bank deposita, money market instruments, shares in investment fund securities.

The company operates as a real estate company that complies with investment restrictions under German investment law.

The purpose of the company is thus limited to those circumstances, which Institutional Investment Partners are entitled to perform on behalf of the KVBW Immobilienspezialfonds.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Significant events after the end of the financial year
No events have occurred after the end of the financial year of material importance for the company's financial position.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER
INCOME STATEMENT 1 JANUAR - 31 DECEMBER

	Note	2021 kr. *DKK*	2020 kr. *DKK*
BRUTTOFORTJENESTE ***GROSS PROFIT***		**5.345.150**	**4.884.974**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme *Fair value adjustment of investment properties*		7.610.000	-4.153.681
DRIFTSRESULTAT ***OPERATING PROFIT***		**12.955.150**	**731.293**
Andre finansielle indtægter *Other financial income*		76	3.589
Andre finansielle omkostninger *Other financial expenses*	1	-2.923.099	-3.032.654
RESULTAT FØR SKAT ***PROFIT BEFORE TAX***		**10.032.127**	**-2.297.772**
Skat af årets resultat *Tax on profit/loss for the year*	2	-2.442.586	139.387
ÅRETS RESULTAT ***PROFIT FOR THE YEAR***		**7.589.541**	**-2.158.385**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING
PROPOSED DISTRIBUTION OF PROFIT

Overført resultat *Retained earnings*		7.589.541	-2.158.385
I ALT ***TOTAL***		**7.589.541**	**-2.158.385**

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

AKTIVER *ASSETS*	**Note**	**2021** kr. *DKK*	**2020** kr. *DKK*
Investeringsejendomme *Investment properties*		161.750.000	154.140.000
Materielle anlægsaktiver ***Property, plant and equipment***	3	**161.750.000**	**154.140.000**
ANLÆGSAKTIVER ***NON-CURRENT ASSETS***		**161.750.000**	**154.140.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser *Trade receivables*		748.807	299.859
Udskudte skatteaktiver *Deferred tax assets*		0	1.191.821
Andre tilgodehavender *Other receivables*		99.901	140.698
Periodeafgrænsningsposter *Prepayments and accrued income*		9.964	9.964
Tilgodehavender ***Receivables***		**858.672**	**1.642.342**
Likvide beholdninger ***Cash and cash equivalents***		**7.458.382**	**5.548.064**
OMSÆTNINGSAKTIVER ***CURRENT ASSETS***		**8.317.054**	**7.190.406**
AKTIVER ***ASSETS***		**170.067.054**	**161.330.406**

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

PASSIVER *EQUITY AND LIABILITIES*	Note	2021 kr. *DKK*	2020 kr. *DKK*
Selskabskapital *Share capital*		14.850.000	14.850.000
Overført resultat *Retained profit*		6.175.196	-1.414.345
EGENKAPITAL ***EQUITY***		**21.025.196**	**13.435.655**
Hensættelse til udskudt skat *Provision for deferred tax*		737.207	0
HENSATTE FORPLIGTELSER ***PROVISIONS***		**737.207**	**0**
Gæld til realkreditinstitutter *Mortgage debt*		76.646.400	76.640.000
Gæld til tilknyttede virksomheder *Payables to group enterprises*		66.343.427	65.900.000
Langfristede gældsforpligtelser ***Non-current liabilities***	4	**142.989.827**	**142.540.000**
Leverandører af varer og tjenesteydelser *Trade payables*		95.630	669.443
Gæld, tilknyttede virksomheder *Payables to group enterprises*		141.035	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag *Joint tax contribution payable*		513.558	584.462
Anden gæld *Other liabilities*		4.564.601	4.100.846
Kortfristede gældsforpligtelser ***Current liabilities***		**5.314.824**	**5.354.751**
GÆLDSFORPLIGTELSER ***LIABILITIES***		**148.304.651**	**147.894.751**
PASSIVER ***EQUITY AND LIABILITIES***		**170.067.054**	**161.330.406**
Eventualposter mv. ***Contingencies etc.***	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser ***Charges and securities***	6		
Medarbejderforhold ***Staff costs***	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE
EQUITY

	Selskabs-kapital *Share capital*	Overført resultat *Retained profit*	I alt *Total*
Egenkapital 1. januar 2021 *Equity at 1 January 2021*	14.850.000	-1.414.345	13.435.655
Forslag til resultatdisponering *Proposed profit allocation*		7.589.541	7.589.541
Egenkapital 31. december 2021 ***Equity at 31 December 2021***	**14.850.000**	**6.175.196**	**21.025.196**

NOTER
NOTES

			Note
Andre finansielle omkostninger ***Other financial expenses***			**1**
Tilknyttede virksomheder *Group enterprises*	2.739.426	2.746.932	
Finansielle omkostninger i øvrigt *Other interest expenses*	183.673	285.722	
	2.923.099	**3.032.654**	
Skat af årets resultat ***Tax on profit/loss for the year***			**2**
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst *Calculated tax on taxable income of the year*	513.558	584.462	
Regulering skat vedrørende tidligere år *Adjustment of tax in previous years*	137.554	189.961	
Regulering af udskudt skat *Adjustment of deferred tax*	1.791.474	-913.810	
	2.442.586	**-139.387**	

Materielle anlægsaktiver **3**
Property, plant and equipment

	Investeringsejendomme *Investment properties*
Kostpris 1. januar 2021 *Cost at 1 January 2021*	159.557.367
Kostpris 31. december 2021 ***Cost at 31 December 2021***	**159.557.367**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021 *Value adjustment of fair value at 1 January 2021*	-5.417.367
Årets værdireguleringer *Value adjustments of the year*	7.610.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021 ***Value adjustment of fair value at 31 December 2021***	**2.192.633**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 ***Carrying amount at 31 December 2021***	**161.750.000**
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 *Value of recognised assets, excluding revaluation under § 41 (1)*	159.557.367

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat) 3
Tangible fixed assets (continued)

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand, som baserer sin værdiansættelse på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 5.922 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.350 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 2.549 tkr. samt en udlejningsprocent på 98 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,60 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,60 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende nyere boligejendomme i Vanløse (København).

The fair value of the investment property is assessed by using an external valuation performed by a valuation expert who bases the valuation on a return-based valuation model according to which the value is stated on the basis of the operating profit generated by the investment properties and an individually determined requirement for return on the investment.

The average operating profit for the coming 5 years is assessed to amount to DKK ('000) 5,922 which is based on an annual average rent per sqm of DKK 1,350, annual operating expenses including maintenance of DKK ('000) 2,549, and a letting out rate of 98 %.

A return in the interval from 3.60 % is used in the calculation which is determined with due regard to the existing conditions in the property market at the balance sheet date, the type of property, the location of the properties, etc. Thus, the requirement for return of 3.60 % corresponds to the general requirement for return applying to similar newer residential properties in Vanløse (Copenhagen).

Langfristede gældsforpligtelser 4
Long-term liabilities

	31/12 2021 gæld i alt *31/12 2021 total liabilities*	Afdrag næste år *Repayment next year*	Restgæld efter 5 år *Debt outstanding after 5 years*	31/12 2020 gæld i alt *31/12 2020 total liabilities*
Gæld til realkreditinstitutter..... *Mortgage debt*	76.646.400	0	0	76.640.000
Gæld til tilknyttede virksomheder..... *Payables to group enterprises*	66.343.427	0	0	65.900.000
	42.989.827	**0**	**0**	**42.540.000**

NOTER
NOTES

	Note
Eventualposter mv. ***Contingencies etc.***	**5**

Eventualforpligtelser
Contingent liabilities

Hæftelse i sambeskatningen
Joint liabilities

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KVBW PropCo DK ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.
The company is jointly and severally liable together with the parent company and the other group companies in the jointly taxed group for tax on the group's jointly taxed income and for certain possible withholding taxes such as dividend tax and royalty tax, and for the joint registration of VAT.

Tax payable of the group's jointly taxed income is stated in the annual report of KVBW PropCo DK ApS*, which serves as management company for the joint taxation.*

	Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser ***Charges and securities***	**6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 161.750 tkr.

På investeringsejendomme er der endvidere tinglyst ejerpantebreve med en nominel værdi på hhv. 45.000 tkr., 2.360 tkr. og 500 tkr., som ikke er pantsat og som er i selskabets varetægt.
Investment property, for which the carrying amount at 31 December 2021 was DKK ('000) 161,750, has been provided as security for debt to mortgage credit institutes.

Furthermore, investment property has been provided as security for owner's mortgages with nominal values of respectively DKK ('000) 45,000, DKK ('000) 2,360 and DKK ('000) 500, which are not pledged and is in the company's custody.

	Regnskabsmæssig værdi af aktiver *Carrying amount of assets* kr. *DKK*	Pantets nom. værdi eller restgæld *Nominal value of mortgage or outstanding debt* kr. *DKK*
The following assets have been provided as security for debt		
Investeringsejendomme..... *Investment properties*	161.750.000	76.800.000

	Note
Medarbejderforhold ***Staff costs***	**7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: *Average number of employees*	1	1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Årsrapporten for KVBW PropCo DK Indertoften ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

The Annual Report of KVBW PropCo DK Indertoften ApS for 2021 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B and certain provisions applying to reporting class C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles applied last year.

RESULTATOPGØRELSEN

INCOME STATEMENT

Huslejeindtægter
Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Rental income
Rental income and expenses have been accrued to cover the period up to the end of the financial year. Payments charged to cover heating are not included in rental income.

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Other operating income
Other operating income includes items of a secondary nature in relation to the Group's and the Company's activities, including profit from sale of intangible and tangible fixed assets.

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

Other external expenses
Other external expenses include cost of sales, advertising, administration, buildings, bad debts, operational lease expenses, etc.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Fair value adjustment of investments properties
The value adjustment of investments properties is recognised in the income statement. Improvements are added to the carrying amount of the investment assets and the basis for the value adjustments of the year is the fair value at beginning of the year with addition of improvements.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Financial income and expenses
Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses of finance leases, realised and unrealised gains and losses arising from investments in financial assets, debt and transactions in foreign currencies, amortisation of financial assets and liabilities as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme etc. Financial income and expenses are recognised in the income statement by the amounts that relate to the financial year.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

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

Tax
The tax for the year, which consists of the current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the income statement by the portion that may be attributed to the profit for the year, and is recognised directly in the equity by the portion that may be attributed to entries directly to the equity.

BALANCEN

BALANCE SHEET

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Tangible fixed assets
Investment properties are initially recognised at cost, which comprise the purchase price and possible direct costs attached to the properties. Subsequently, the investment properties are recognised at fair value corresponding to the market value of the properties. Changes in the fair market value are recognised in the Income Statement

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Properties under construction are recognised at cost.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand, som baserer sin værdiansættelse på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

The fair value of the investment property is assessed by using an external valuation performed by a valuation expert who bases the valuation on a return-based valuation model according to which the value is stated on the basis of the operating profit generated by the investment properties and an individually determined requirement for return on the investment.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Subsequent costs are added to the purchase price of investment properties, when it is likely that the payment will lead to future economic benefits to the company. Other costs for repairs and maintenance are recognised in the Income Statement upon payment.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Profit or loss from sale of tangible fixed assets is stated as the difference between sales price less cost of sales and the carrying amount at the time of sale. Profit or loss is recognised in the Income Statement.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

Impairment of fixed assets
The carrying amount of tangible assets are valued on an annual basis for indications of impairment other than that reflected by amortisation and depreciation.

In the event of impairment indications, an impairment test is made for each asset or group of assets, respectively. If the net realisable value is lower than the carrying amount, the assets are written down to the lower value.

The recoverable amount is calculated at the higher of net selling price and capital value. The capital value is determined as the fair value of the expected net cash flows from the use of the asset or group of assets and the expected net cash flows from sale of the asset or group of assets after the end of its useful life.

Receivables
Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by impairment losses to meet expected losses.

Accruals, assets
Accruals recognised as assets include costs incurred relating to the subsequent financial year.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Tax payable and deferred tax
Current tax liabilities and receivable current tax are recognised in the balance sheet as the calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and taxes paid on account.

The Company is subject to joint taxation with Danish group companies. The current corporation tax is distributed among the joint taxable companies in proportion to their taxable income and with full allocation and refund related to tax losses. The joint taxable companies are included in the on account tax scheme. Joint taxation contributions receivable and payable are recognised in the Balance Sheet under current assets and liabilities, respectively.

Deferred tax is measured on the temporary differences between the carrying amount and the tax value of assets and liabilities.

Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carry-forwards, are measured at the expected realisable value of the asset, either by set-off against tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that under the legislation in force on the balance sheet date would be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in the deferred tax resulting from changes in tax rates, are recognised in the income statement, except from items recognised directly in equity.

Liabilities
Financial liabilities are recognised at the time of borrowing by the amount of proceeds received less borrowing costs. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost equal to the capitalised value when using the effective interest, the difference between the proceeds and the nominal value being recognised in the income statement over the term of loan.

Amortised cost of current liabilities usually corresponds to nominal value.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

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

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

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

Foreign currency translation
Transactions in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date. Exchange differences arising between the rate on the transaction date and the rate on the payment date are recognised in the income statement as a financial income or expense.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that are not settled on the balance sheet date are translated at the exchange rate on the balance sheet date. The difference between the exchange rate on the balance sheet date and the exchange rate at the time of occurrence of the receivables or payables is recognised in the income statement as financial income or expenses.

Fixed assets acquired in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date.