

T-C Denmark ApS

C/O Norse Property Management A/S
Bredgade 45A, 2. tv, 1260 København K

CVR-nr./CVR no. 43 17 73 46

Årsrapport 2024

Annual report 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2025
Approved at the Company's annual general meeting on 13 June 2025

Dirigent:
Chair of the meeting:

.....
Leif Boje Espesen

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

Ledelsespåtegning Statement by the Executive Board	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	3
Ledelsesberetning Management's review	7
Oplysninger om selskabet Company details	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december Financial statements 1 January - 31 December	9
Resultatopgørelse Income statement	9
Balance Balance sheet	10
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	12
Noter Notes to the financial statements	13

Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for T-C Denmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. juni 2025

Copenhagen, 13 June 2025

Direktion:/Executive Board:

.....
Oscar Thøger Maltesen
adm. dir./Adm. dir.

.....
Alex Dam Hansen
direktør/Director

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of T-C Denmark 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 financial position of the Company at 31 December 2024 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2024.

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 T-C Denmark ApS

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for T-C Denmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

To the shareholder of T-C Denmark ApS

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company 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.

We have audited the Financial Statements of T-C Denmark ApS for the financial year 1 January - 31 December 2024, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

Ledelsens ansvar for 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

Management's responsibilities for the financial statements

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

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

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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

Hellerup, den 13. juni 2025

Hellerup, 13 June 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne32806

Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

T-C Denmark ApS

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

C/O Norse Property Management A/S
Bredgade 45A, 2. tv, 1260 København K

CVR-nr./CVR no.

43 17 73 46

Stiftet/Established

31. marts 2022/31 March 2022

Hjemstedskommune/Registered office

København

Regnskabsår/Financial year

1. januar - 31. december/1 January - 31 December

Direktion/Executive Board

Oscar Thøger Maltesen, Adm. dir./Adm. dir.
Alex Dam Hansen, Direktør/Director

Revision/Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Management's review

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte at deltage i ejendomsselskaber og enhver anden form for investering i fast ejendom, herunder køb, salg, bytte, tegning eller overdragelse af kapitalandele af enhver art (direkte eller indirekte deltagelse i ejendomsselskaber og enhver anden form for investering i fast ejendom) samt administration, kontrol og udvikling af dets portefølje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på 6.711.386 kr. mod et underskud på 53.234.560 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 58.923.718 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til note 2 for en omtale af efterfølgende begivenheder.

Business review

The company's activity is to participate, directly or indirectly, in real estate companies and any other form of investment in real estate, including the purchase, sale, exchange, subscription or transfer of shares of all kinds (direct or indirect participation in real estate companies and any other form of investment in real estate) as well as the administration, control and development of its portfolio.

Financial review

The income statement for 2024 shows a loss of DKK 6,711,386 against a loss of DKK 53,234,560 last year, and the balance sheet at 31 December 2024 shows equity of DKK 58,923,718.

Events after the balance sheet date

Reference is made to note 2 for a detailed description of events after the balance sheet date.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2024	2023
	Bruttotab	-1.989.678	-2.396.410
	Gross profit/loss		
4	Finansielle indtægter	9.275.170	6.874.520
	Financial income		
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-5.542.681	-52.085.800
	Write-down on investments		
5	Finansielle omkostninger	-8.374.739	-5.899.927
	Financial expenses		
	Resultat før skat	-6.631.928	-53.507.617
	Profit/loss before tax		
6	Skat af årets resultat	-79.458	273.057
	Tax for the year		
	Årets resultat	-6.711.386	-53.234.560
	Profit/loss for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit/loss		
	Overført resultat	-6.711.386	-53.234.560
	Retained earnings/accumulated loss		
		-6.711.386	-53.234.560

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2024	2023
Note			
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Investments		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	51.656.430	51.474.659
	Investments in group enterprises		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	174.764.608	138.096.182
	Receivables from group enterprises		
		<u>226.421.038</u>	<u>189.570.841</u>
	Anlægsaktiver i alt		
	Total fixed assets	<u>226.421.038</u>	<u>189.570.841</u>
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Udskudte skatteaktiver	235.857	315.315
	Deferred tax assets		
	Andre tilgodehavender	86.792	0
	Other receivables		
		<u>322.649</u>	<u>315.315</u>
	Likvide beholdninger		
	Cash	<u>2.754.593</u>	<u>1.017.432</u>
	Omsætningsaktiver i alt		
	Total non-fixed assets	<u>3.077.242</u>	<u>1.332.747</u>
	AKTIVER I ALT		
	TOTAL ASSETS	<u>229.498.280</u>	<u>190.903.588</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2024	2023
Note			
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
	Aktiekapital	107.308.667	107.308.667
	Share capital		
	Overført resultat	-48.384.949	-54.073.563
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	58.923.718	53.235.104
	Total equity		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	167.383.800	137.009.061
	Payables to group entities		
		167.383.800	137.009.061
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.874.296	9.000
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	46.600	119.153
	Payables to group enterprises		
	Anden gæld	269.866	531.270
	Other payables		
		3.190.762	659.423
	Gældsforpligtelser i alt	170.574.562	137.668.484
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	229.498.280	190.903.588
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 2 Begivenheder efter balancedagen
Events after the balance sheet date
- 3 Personaleomkostninger
Staff costs
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Security and collateral
- 11 Nærtstående parter
Related parties

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitaloppgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Aktiekapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2023 Equity at 1 January 2023	107.308.667	-1.399.201	105.909.466
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	-53.234.560	-53.234.560
Koncerntilskud Contribution from group	0	560.198	560.198
Egenkapital 1. januar 2024 Equity at 1 January 2024	107.308.667	-54.073.563	53.235.104
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	-6.711.386	-6.711.386
Koncerntilskud Contribution from group	0	12.400.000	12.400.000
Egenkapital 31. december 2024 Equity at 31 December 2024	107.308.667	-48.384.949	58.923.718

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for T-C Denmark ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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

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

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

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.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

The annual report of T-C Denmark ApS for 2024 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.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

Basis of recognition and measurement

Revenues are recognized in the income statement as they are earned. In addition, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortized cost are recognized. Furthermore, all expenses incurred to achieve the year's earnings are recognized in the income statement.

Assets are recognized in the balance sheet when it is probable as a result of a prior event that future economic benefits will flow to the Entity, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognized in the balance sheet when the Entity has a legal or constructive obligation as a result of a prior event, and it is probable that future economic benefits will flow out of the Entity, and the value of the liability can be measured reliably.

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Measurement subsequent to initial recognition is effected as described below for each financial statement item.

Anticipated risks and losses that arise before the time of presentation of the annual report and that confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date are considered at recognition and measurement.

Reporting currency

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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 finansiell post.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

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.

Income statement

Gross profit/loss

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

Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to administration etc.

Financial income and expenses

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

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 og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

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

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

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

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

Balance sheet

Investments in group entities

Investments in group entities and associates are measured at cost. Dividends received that exceed the accumulated earnings in the group entity or the associate during the period of ownership are treated as a reduction in the cost of acquisition.

Impairment of fixed assets

The carrying amount of investments in group entities is assessed for impairment on an annual basis.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Som genindvindingsværdi anvendes 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.

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

Tilgodehavender

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter bankindståender.

Egenkapital

Tilskud uden modydelse i koncernforhold

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

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

Receivables

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

Receivables are measured at amortised cost.

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

Receivables in respect of which there is no objective evidence of individual impairment are tested for objective evidence of impairment on a portfolio basis. The portfolios are primarily based on the debtors' domicile and credit ratings in line with the Company's risk management policy. The objective evidence applied to portfolios is determined based on historical loss experience.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of the receivables and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.

Cash

Cash comprises of bank deposits.

Equity

Grants without consideration within a group

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Tilskud modtaget fra modervirksomheden indregnes som en kapitaltilførsel på overført resultat.

Grants received from the parent company are recognised under "Retained earnings in equity" in the balance sheet as a capital injection.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Income taxes and deferred 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. 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.

Gældsforpligtelser

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

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Liabilities

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for liabilities.

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

Other liabilities are measured at net realisable value.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

2 Begivenheder efter balancedagen

Events after the balance sheet date

Ledelsen fortsætter med at overvåge virkningen af de igangværende konflikter i verden, herunder Ruslands invasion af Ukraine, de militære konflikter omkring Israel samt bredere spændinger i Mellemøsten og Nordafrika. Mens den humanitære aspekt af disse konflikter er den vigtigste, resulterer igangværende sanktioner, stigninger i energipriserne og forstyrrelser i forsyningskæden i mærkbare økonomiske konsekvenser globalt, hvor centralbanker, virksomheder, husholdninger og regeringer justerer deres strategier samt penge- og finanspolitik. Den meget uforudsigelige amerikanske administration og politisk ustabilitet i Europa tilføjer også lag af komplikationer at navigere i. Derudover accelererer klimaforandringerne og udgør en direkte risiko for ejendomme, mens boomet i AI medfører både risici og muligheder.

Ejendom er udsat for stagnerende økonomier, afventende forretningsbeslutninger, reguleringsusikkerhed, fysiske risici og forhøjede finansieringsomkostninger. Samlet set kan arbejdsmarkedet blive negativt påvirket, hvilket fører til lejerinsolvenser, højere ledighed og langsommere lejepræstation. Investeringsmarkedet påvirkes direkte af volatilitet og et hurtigt skiftende miljø, hvilket potentielt kan nedbringe investorernes tillid. De finansielle markeder er også i risiko for korrektioner og perioder med illikviditet på grund af den ovenfor nævnte overflod af potentielle risici.

Den nuværende markedsvolatilitet forventes at vare ved i nogen tid, og ejendomsfunds vil ikke være immune over for dette. Dog er selskabets investeringsejendom ikke geografisk tæt på konfliktzoner, sårbare områder for klimaforandringer, og lejerbasen består hovedsageligt af stærke forpligtelser, der er mere modstandsdygtige over for ugunstige forhold og chok.

Selskabet er derfor godt placeret til ikke at blive direkte påvirket af nogen af disse risici og i en meget god position til at håndtere dem.

Derudover er der ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

The Board of Managers continues to monitor the impact of the on-going conflicts in the world which includes Russia's invasion of Ukraine, the military conflicts around Israel as well as wider tensions in the Middle East and Northern Africa. While the humanitarian aspect of these conflicts is by far the most important one, ongoing sanctions, energy price increases and supply chain disruptions are resulting in noticeable economic consequences globally with central banks, firms, households, and governments adjusting their strategies as well as monetary and fiscal policy. The highly erratic US administration and political instability within Europe is also adding layers of complications to navigate. In addition, climate change is accelerating posing a direct risk to properties, while the boom in AI poses risks as well as opportunities.

Real estate is exposed to stagnant economies, hesitant business decision making, regulatory uncertainty, physical risks, and elevated financing costs. Taken together occupational markets can be negatively affected leading to tenant insolvencies, higher vacancies and slowing rental performance. Investment markets are directly impacted by volatility and a fast-changing environment potentially depressing investors' confidence. Financial markets are also at risk of corrections and periods of illiquidity because of the above discussed plethora of potential risks.

Current market volatility is expected to persist for some time and real estate funds will not be immune from this, however, the Company's investment property is not geographically close to conflict zones, vulnerable climate change locations and the tenant base consists largely of strong covenants more resilient to adverse conditions and shocks.

The Company is therefore well placed to not become directly impacted by any of these risks and in a very good position to manage them.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial statements 1 January - 31 December

Noter
Notes to the financial statements

3 Personaleomkostninger
Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

DKK	2024	2023
4 Finansielle indtægter		
Financial income		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	9.248.426	6.865.091
Interest receivable, group entities		
Andre finansielle indtægter	26.744	9.429
Other financial income		
	9.275.170	6.874.520
5 Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	8.283.263	6.743.132
Interest expenses, group entities		
Andre finansielle omkostninger	91.476	-843.205
Other financial expenses		
	8.374.739	5.899.927
6 Skat af årets resultat		
Tax for the year		
Årets regulering af udskudt skat	79.458	-273.057
Deferred tax adjustments in the year		
	79.458	-273.057

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

7 Finansielle anlægsaktiver

Investments

DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Investments in group enterprises	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	I alt Total
Kostpris 1. januar 2024 Cost at 1 January 2024	103.560.459	138.096.182	241.656.641
Tilgange Additions	5.724.452	36.668.426	42.392.878
Kostpris 31. december 2024 Cost at 31 December 2024	109.284.911	174.764.608	284.049.519
Værdireguleringer 1. januar 2024 Value adjustments at 1 January 2024	-52.085.800	0	-52.085.800
Nedskrivning Impairment losses	-5.542.681	0	-5.542.681
Værdireguleringer 31. december 2024 Value adjustments at 31 December 2024	-57.628.481	0	-57.628.481
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 Carrying amount at 31 December 2024	51.656.430	174.764.608	226.421.038

Tilknyttede virksomheder

Group entities

Navn Name	Hjemsted Domicile	Ejerandel Interest	Egenkapital Equity DKK	Resultat Profit/loss DKK
Nordsjællandshusene 2 ApS	København	100,00 %	52.174.516	699.857

8 Langfristede gældsforpligtelser

Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 167.383.800 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, DKK 167,383,800 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Contractual obligations and contingencies, etc.

Selskabet er sambeskattet med Nuveen Asset Management Europe S.à r.l. Denmark, filial af Nuveen Asset Management Europe S.à r.l., som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

The Company is jointly taxed Nuveen Asset Management Europe S.à r.l. Denmark, filial af Nuveen Asset Management Europe S.à r.l., which acts as administration company, and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes as well as withholding taxes on interest, royalties and dividends.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Security and collateral

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2024.

The Company has not provided any security or other collateral in assets at 31 December 2024.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

11 Nærtstående parter
Related parties

Oplysning om koncernregnskaber
Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed Parent	Hjemsted Domicile	Rekvirering af modervirksom- hedens koncernregnskab Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
T-C Europe Sàrl	Rue Henri Schnadt 4a, 2530 Luxembourg	Rue Henri Schnadt 4a, 2530 Luxembourg

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Alex Dam Hansen

Direktionsmedlem

Serial number: 423f4cfd-3fad-452a-a593-62648f63f812

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-13 11:49:28 UTC



Oscar Thøger Maltesen

Adm. direktør

Serial number: 4755b025-bca2-440a-b784-d92b4ba7726e

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-06-13 11:57:11 UTC



Morten Jørgensen

PRICewaterHOUSECOOPERS STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Statsautoriseret revisor

On behalf of: PricewaterhouseCoopers

Serial number: 19c85ba2-0dbb-4cc3-a561-4a729acc2517

IP: 83.136.xxx.xxx

2025-06-13 14:01:01 UTC



Leif Boje Espesen

Dirigent

Serial number: 2c4a10f8-088c-4b09-a572-8186d679367a

IP: 78.143.xxx.xxx

2025-06-13 15:56:28 UTC



This document is digitally signed using [Penneo.com](https://penneo.com). The signed data are validated by the computed hash value of the original document. All cryptographic evidence is embedded within this PDF for future validation.

The document is sealed with a Qualified Electronic Seal. For more information about Penneo's Qualified Trust Services, visit <https://eutl.penneo.com>.

How to verify the integrity of this document

When you open the document in Adobe Reader, you should see that the document is certified by **Penneo A/S**. This proves that the contents of the document have not been modified since the time of signing. Evidence of the individual signers' digital signatures is attached to the document.

You can verify the cryptographic evidence using the Penneo validator, <https://penneo.com/validator>, or other signature validation tools.