Speltvænget ApS

C/O Cobblestone A/S
Gammel Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby

CVR-nr./CVR no. 41 46 86 61

Årsrapport 2024

Annual report 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2025
Approved at the Company's annual general meeting on 25 June 2025

Dirigent:
Chair of the meeting:

.....
Kasper Wehner

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.

Penneo dokumentnøgle: HJC74-OMLSU-ES10C-HHQB3-I0SE0-CW6C0

Indhold
Contents

Ledelsespåtegning **2**
Statement by the Executive Board

Den uafhængige revisors revisionspåtegning **3**
Independent auditor's report

Ledelsesberetning **7**
Management's review

Oplysninger om selskabet 7
Company details

Årsregnskab 1. januar - 31. december **9**
Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse 9
Income statement

Balance 10
Balance sheet

Egenkapitalopgørelse 12
Statement of changes in equity

Noter 13
Notes to the financial statements

Penneo dokumentnøgle: HJC74-OMLSU-ES10C-HHQB3-I0SE0-CW6C0

Ledelsespåtegning
Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Speltvænget 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.

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of Speltvænget 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.

København, den 25. juni 2025
Copenhagen, 25 June 2025
Direktion:/ Executive Board:

Kasper Wehner
direktør/ Director

Jonas Anders Nolin
direktør/ Director

Penneo dokumentnøgle: HJC74-OMLSU-ES10C-HHQB3-I0SE0-CW6C0

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

Til kapitalejeren i Speltvænget ApS

Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

To the shareholder of Speltvænget ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Speltvænget ApS for the financial year 1 January - 31 December 2024, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2024 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2024 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

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

Independence

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

Management's responsibilities for the financial statements

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

Penneo dokumentnøgle: HJC74-OMLSU-ES10C-HHQB3-I0SE0-CW6C0

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

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:

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:

- 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.

- 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.

Penneo dokumentnøgle: HJC74-OMLSU-ES10C-HHQB3-I0SE0-CW6C0

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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.

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

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

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

Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

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

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

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

Penneo dokumentnøgle: HJC74-OMLSU-ES10C-HHQB3-I0SE0-CW6C0

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.

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

København, den 25. juni 2025
Copenhagen, 25 June 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
State Authorised Public Accountant
mne24830

Anders Knudsen
statsaut. revisor
State Authorised Public Accountant
mne49064

Penneo dokumentnøgle: HJC74-OMLSU-ES10C-HHQB3-I0SE0-CW6C0

Ledelsesberetning
Management's review

Oplysninger om selskabet
Company details

Navn/Name	Speltvænget ApS
Adresse, postnr. by/Address, Postal code, City	C/O Cobblestone A/S Gammel Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby
CVR-nr./CVR no.	41 46 86 61
Stiftet/Established	19. juni 2020/19 June 2020
Hjemstedskommune/Registered office	København
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Direktion/Executive Board	Kasper Wehner, Direktør/Director Jonas Anders Nolin, Direktør/Director
Revision/Auditors	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Penneo dokumentnøgle: HJC74-OMLSU-ES10C-HHQB3-I0SE0-CW6C0

Ledelsesberetning
Management's review

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendomme inden for friplejehjemsområdet samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 1.935.819 kr. mod et overskud på 19.994.690 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 44.676.104 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Business review

The Company's key activity is to own and manage properties as well as other companies that, in the opinion of the management, are connected to this.

Financial review

The income statement for 2024 shows a profit of DKK 1,935,819 against a profit of DKK 19,994,690 last year, and the balance sheet at 31 December 2024 shows equity of DKK 44,676,104. Management considers the Company's financial performance in the year satisfactory.

Events after the balance sheet date

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

Penneo dokumentnøgle: HJC74-OMLSU-ES10C-HHQB3-I0SE0-CW6C0

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

Resultatopgørelse
Income statement

Note	DKK	2024	2023
	Bruttofortjeneste **Gross profit**	10.535.697	5.381.410
	Dagsværdiregulering af investerings_ejendomme Fair value adjustment of investment property	-231.923	25.636.117
	Resultat før finansielle poster **Profit before net financials**	10.303.774	31.017.527
3	Finansielle indtægter Financial income	18.776	24.911
4	Finansielle omkostninger Financial expenses	-8.509.871	-4.751.229
	Resultat før skat **Profit before tax**	1.812.679	26.291.209
5	Skat af årets resultat Tax for the year	123.140	-6.296.519
	Årets resultat **Profit for the year**	1.935.819	19.994.690

Forslag til resultatdisponering
Recommended appropriation of profit

Overført resultat Retained earnings	1.935.819	19.994.690
	1.935.819	19.994.690

Penneo dokumentnøgle: HJC74-OMLSU-ES10C-HHQB3-I0SE0-CW6C0

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

Balance
Balance sheet

Note	DKK	2024	2023
	AKTIVER **ASSETS**		
	Anlægsaktiver **Fixed assets**		
6	**Materielle anlægsaktiver** **Property, plant and equipment**		
	Investeringsejendomme Investment property	193.670.000	192.640.000
	Lejerabatter Lease incentives	13.230.000	11.160.000
		206.900.000	203.800.000
	Anlægsaktiver i alt **Total fixed assets**	206.900.000	203.800.000
	Omsætningsaktiver **Non-fixed assets**		
	Tilgodehavender **Receivables**		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables	4.499.191	0
	Andre tilgodehavender Other receivables	1.719.660	462.093
	Periodeafgrænsningsposter Prepayments	31.154	25.727
		6.250.005	487.820
	Likvide beholdninger **Cash**	1.674.051	357.383
	Omsætningsaktiver i alt **Total non-fixed assets**	7.924.056	845.203
	AKTIVER I ALT **TOTAL ASSETS**	214.824.056	204.645.203

Penneo dokumentnøgle: HJC74-OMLSU-ES10C-HHQB3-I0SE0-CW6C0

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

Balance
Balance sheet

Note	DKK	2024	2023
	PASSIVER **EQUITY AND LIABILITIES**		
	Egenkapital **Equity**		
	Selskabskapital Share capital	50.000	50.000
	Overført resultat Retained earnings	44.626.104	42.690.285
	Egenkapital i alt **Total equity**	44.676.104	42.740.285
	Hensatte forpligtelser **Provisions**		
	Udskudt skat Deferred tax	9.774.617	7.655.710
	Hensatte forpligtelser i alt **Total provisions**	9.774.617	7.655.710
	Gældsforpligtelser **Liabilities other than provisions**		
7	**Langfristede gældsforpligtelser** **Non-current liabilities other than provisions**		
	Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	106.382.731	106.976.110
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	52.950.410	42.221.240
		159.333.141	149.197.350
	Kortfristede gældsforpligtelser **Current liabilities other than provisions**		
	Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	588.348	588.348
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	183.280	3.312.214
	Anden gæld Other payables	268.566	1.151.296
		1.040.194	5.051.858
	Gældsforpligtelser i alt **Total liabilities other than provisions**	160.373.335	154.249.208
	PASSIVER I ALT **TOTAL EQUITY AND LIABILITIES**	214.824.056	204.645.203

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

Penneo dokumentnøgle: HJC74-OMLSU-ES10C-HHQB3-I0SE0-CW6C0

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

Egenkapitalopgørelse
Statement of changes in equity

DKK	Selskabskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2023 Equity at 1 January 2023	50.000	22.695.595	22.745.595
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	19.994.690	19.994.690
Egenkapital 1. januar 2024 **Equity at 1 January 2024**	50.000	42.690.285	42.740.285
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	1.935.819	1.935.819
Egenkapital 31. december 2024 **Equity at 31 December 2024**	50.000	44.626.104	44.676.104

Penneo dokumentnøgle: HJC74-OMLSU-ES10C-HHQB3-I0SE0-CW6C0

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

Noter
Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

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

The annual report of Speltvænget 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Reporting currency

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

Valutaomregning

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

Foreign currency translation

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til 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.

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.

Penneo dokumentnøgle: HJC74-OMLSU-ES10C-HHQB3-I0SE0-CW6C0

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

Noter
Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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

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

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

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

Serviceindtægter og udgifter som kan genindvindes fra lejer:

Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes. Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser koncernen for at agere som principal og netto, når ledelsen anser koncernen som agent.

Bruttofortjeneste

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

Income statement

Revenue

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

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

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

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

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

Service charges and expenses recoverable from tenants:

Income arising from expenses recharged to lessees is recognised in the period in which the expenses can be contractually recovered. Service charges and other such receipts are included gross of the related costs in revenue when Management considers that the Group acts as principal and net when Management considers that the Group acts as agent.

Gross profit

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

Penneo dokumentnøgle: HJC74-OMLSU-ES10C-HHQB3-I0SE0-CW6C0

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

Noter
Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

Ejendomsomkostninger

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

Expenses, property

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

Other external expenses

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger m.v.

Financial income and expenses

Financial expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest expenses etc.

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.

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.

Penneo dokumentnøgle: HJC74-OMLSU-ES10C-HHQB3-I0SE0-CW6C0

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

Noter
Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

Balancen

Investeringsejendomme

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

Tilgodehavender

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger

Selskabsskat

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

Balance sheet

Investment property

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

Receivables

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

Receivables are measured at amortised cost.

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

Prepayments

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

Cash

Cash comprise cash.

Income taxes

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

Penneo dokumentnøgle: HJC74-OMLSU-ES10C-HHQB3-I0SE0-CW6C0

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

Noter
Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

Gældsforpligtelser

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

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Liabilities

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for liabilities.

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

Other liabilities are measured at net realisable value.

Penneo dokumentnøgle: HJC74-OMLSU-ES10C-HHQB3-I0SE0-CW6C0

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

Noter
Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

Dagsværdi

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

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

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

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

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

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

Fair value

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

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

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

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

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

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

Penneo dokumentnøgle: HJC74-OMLSU-ES10C-HHQB3-I0SE0-CW6C0

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

Noter
Notes to the financial statements

2 Personaleomkostninger
Staff costs

	2024	2023
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede Average number of full-time employees	0	0

Virksomheden har ingen ansatte. The Company has no employees.

3 Finansielle indtægter
Financial income

Andre finansielle indtægter Other financial income	18.776	24.911
	18.776	24.911

4 Finansielle omkostninger
Financial expenses

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expenses, group entities	3.429.170	877.003
Renteomkostninger i realkredit Interest expenses to mortgage loan	5.066.718	3.864.768
Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	13.983	9.458
	8.509.871	4.751.229

5 Skat af årets resultat
Tax for the year

Årets regulering af udskudt skat Deferred tax adjustments in the year	399.247	6.290.917
Regulering af skat vedrørende tidligere år Tax adjustments, prior years	-522.387	5.602
	-123.140	6.296.519

6 Materielle anlægsaktiver
Property, plant and equipment

DKK	Investeringsejendomme Investment property	Lejerabatter Lease incentives	I alt Total
Kostpris 1. januar 2024 Cost at 1 January 2024	158.139.966	11.160.000	169.299.966
Tilgange Additions	1.261.923	2.340.000	3.601.923
Kostpris 31. december 2024 Cost at 31 December 2024	159.401.889	13.500.000	172.901.889
Opskrivninger 1. januar 2024 Revaluations at 1 January 2024	34.500.034	0	34.500.034
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	-231.923	0	-231.923
Opskrivninger 31. december 2024 Revaluations at 31 December 2024	34.268.111	0	34.268.111
Afskrivninger Depreciation	0	270.000	270.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2024 Impairment losses and depreciation at 31 December 2024	0	270.000	270.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 **Carrying amount at 31 December 2024**	193.670.000	13.230.000	206.900.000

Penneo dokumentnøgle: HJC74-OMLSU-ES10C-HHQB3-I0SE0-CW6C0

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

Noter
Notes to the financial statements

6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)
Property, plant and equipment (continued)

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Note 9 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

Investeringsejendomme
Investment property

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

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

Opgørelse af dagsværdi

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi efter dagsværdihierarkiets niveau 3.

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminal-værdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Fair value estimation

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

The fair value of investment property has been estimated for every single property by discounting the expected, future cash flows, using a relevant discount factor. Expected future cash flows are based on budgets, approved by management, for the coming 10 year period and an estimated terminal value for the remaining life of the property concerned. The discount factor comprises the risk-free interest rate and a risk premium for the property concerned.

Independent valuers are consulted for purposes of estimating the fair values.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

en væsentligste forudsætning for dagsværdien er;

Diskonteringsfaktor; 6,50 %
Inflationsrate; 2,00 %
Afkastkrav: 4,50 %
Langsigtet tomgang; 0 %
Deposita; 0 kr.
Terminalværdien udgør 134.342.656 kr.

Lejeindtægter og omkostninger pr. m2:
Leje: 1.835 kr.
Driftsomkostninger: 320 kr.

Driftsomkostninger relateret til ejendommen dækkes lejer, hvortil ejers andel er 0 kr.

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumptions is;

Discount rate; 6.50%
Inflation; 2.00%
Exit yield: 4.50%
Long-term vacancies; 0%
Deposits; DKK 0
Value of the terminal period DKK 134,342,656

Rental income and costs per sqm:
Rent: DKK 1,835
OPEX: DKK 320

The OPEX expenses on the property is covered by the tenant, hence the owners share of OPEX is DKK 0.

Penneo dokumentnøgle: HJC74-OMLSU-ES10C-HHQB3-I0SE0-CW6C0

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

Noter
Notes to the financial statements

7 Langfristede gældsforpligtelser
Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 103.367.239 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, DKK 103,367,239 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.

Selskabet er sambeskattet med NHC Friplejeboliger ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter og udbytter, som forfalder til betaling.

he Company is jointly taxed with NHC Friplejeboliger ApS, which acts as management company, and is jointly and severally with other jointly taxed group entities for payment of income taxes as well as withholding taxes on interest and dividends falling due for payment.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Security and collateral

Til sikkerhed for gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024 på 206.900.000 kr.

As securities for the Company's debt to the credit institutions, investment properties worth a total of DKK 206,900,000 at 31 December 2024 have been pledge as collateral or otherwise charged.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for søster selskaberne, Grønningen 2 ApS og Kokkedalsvej ApS samlede gæld til kreditinstitutet Nykredit. Gælden udgør 146.422.314 kr. pr. 31. december 2024, med en maksimum bevilling på 213.680.000 kr.

The company has provided a surety for the group enterprises, Grønningen 2 ApS and Kokkedalsvej ApS, the total debt to the credit instituion, Nykredit. The debt amounts to DKK 146,422,314 as of 31 December 2024, with a maximum grant of DKK 213,680,000.

10 Nærtstående parter
Related parties

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

Bestemmende indflydelse
Parties exercising control

Nærtstående part Related party	Bopæl/Hjemsted Domicile	Grundlag for bestemmende indflydelse Basis for control
NHC Friplejeboliger ApS NHC Friplejeboliger ApS	København K, Danmark Copenhagen K, Denmark	Kapitalbesiddelse Participating interest

Oplysning om koncernregnskaber
Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed Parent	Hjemsted Domicile
Northern Horizon Aged Care IV SCSp SICAV-RAIF.	Luxembourg Luxembourg

Penneo dokumentnøgle: HJC74-OMLSU-ES10C-HHQB3-I0SE0-CW6C0

PENNEO

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

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

Kasper Wehner
Direktør
På vegne af: Storegade 26 ApS, Munke Mose ApS, Skovl…
Serienummer: 5097c325-1ebd-4a9a-b6b7-12b4ff448ae6
IP: 62.243.xxx.xxx
2025-06-25 13:47:18 UTC

Mit ID

Kasper Wehner
Dirigent
På vegne af: Storegade 26 ApS, Munke Mose ApS, Skovl…
Serienummer: 5097c325-1ebd-4a9a-b6b7-12b4ff448ae6
IP: 62.243.xxx.xxx
2025-06-25 13:47:18 UTC

Mit ID

JONAS NOLIN
Direktør
På vegne af: Storegade 26 ApS, Munke Mose ApS, Skovl…
Serienummer: 565893b4fac2ab[…]9b14ec8bde1a4
IP: 192.36.xxx.xxx
2025-06-25 16:49:03 UTC

BankID

Henrik Reedtz Petersen
EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228
Statsaut. revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: 3b6e48a7-2646-4cac-bb32-eea55c75648c
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-06-25 17:32:46 UTC

Mit ID

Anders Knudsen
EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228
Statsaut. revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: 5d7cfa9d-c2d6-4f4b-8ba8-47bd7d6498da
IP: 165.225.xxx.xxx
2025-06-26 06:33:53 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: HJC74-OMLSU-ES10C-HHQB3-I0SE0-CW6C0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.