

STUSAB Engvej E2 PropCo P/S

C/O Sofus Administration ApS, Ringager 4D, st., 2605 Brøndby

CVR-nr. 42 74 69 08

Company reg. no. 42 74 69 08

Årsrapport *Annual report*

1. januar - 31. december 2024

1 January - 31 December 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2025.

The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 13 June 2025.

Maria Rebecka Eidenert

Dirigent

Chairman of the meeting

Notes to users of the English version of this document:

- This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.
- To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, IAS/IFRS English terminology has been used.
- Please note that decimal points remain unchanged from Danish version of the document. This means that DKK 146.940 corresponds to the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % corresponds to 23.5 %.

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <u>Page</u>
Påtegninger	
<i>Reports</i>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's statement</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
 Ledelsesberetning	
<i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company information</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Management's review</i>	
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
<i>Financial statements 1 January - 31 December 2024</i>	
Anvendt regnskabspraksis	9
<i>Accounting policies</i>	
Resultatopgørelse	17
<i>Income statement</i>	
Balance	18
<i>Balance sheet</i>	
Egenkapitalopgørelse	21
<i>Statement of changes in equity</i>	
Noter	21
<i>Notes</i>	

Ledelsespåtegning

Management's statement

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for STUSAB Engvej E2 PropCo P/S.

Today, the Management has approved the annual report of STUSAB Engvej E2 PropCo P/S for the financial year 1 January - 31 December 2024.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

We consider the chosen accounting policy to be appropriate, and 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.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the annual report be approved at the Annual General Meeting.

Brøndby, den 13. juni 2025
Brøndby, 13 June 2025

Direktion
Managing Director

Maria Rebecka Eidenert
Direktør

Bestyrelse
Board of directors

David Stefan Yngve Svensson
Formand

Maria Rebecka Eidenert

Samira Mchaiter

Sebastian Schönström

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i STUSAB Engvej E2 PropCo P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for STUSAB Engvej E2 PropCo P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

To the Shareholders of STUSAB Engvej E2 PropCo P/S

Opinion

We have audited the financial statements of STUSAB Engvej E2 PropCo P/S for the financial year 1 January - 31 December 2024, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, for the Company. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the 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 conclusion

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Management's Responsibilities for the Financial Statements

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

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden 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.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med 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.

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.

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.

Statement on Management's Review

Management is responsible for 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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

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

Frederiksberg, den 13. juni 2025

Frederiksberg, 13 June 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Statsautoriseret
State Authorised Public Accountant
CVR-nr. 30 70 02 28
Company reg. no. 30 70 02 28

Kaare K. Lendorf

Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne33819

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.

Based on the work we have performed, we conclude that 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 Management's Review.

Selskabsoplysninger

Company information

Selskabet <i>The company</i>	STUSAB Engvej E2 PropCo P/S C/O Sofus Administration ApS Ringager 4D, st. 2605 Brøndby CVR-nr.: 42 74 69 08 <i>Company reg. no.</i> Regnskabsår: 1. januar - 31. december <i>Financial year: 1 January - 31 December</i>
Bestyrelse <i>Board of directors</i>	David Stefan Yngve Svensson, Formand Maria Rebecka Eidenert Samira Mchaiter Sebastian Schönström
Direktion <i>Managing Director</i>	Maria Rebecka Eidenert, Direktør
Komplementar <i>General partner</i>	STUSAB Engvej E2 Komplementar ApS
Revision <i>Auditors</i>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
Modervirksomhed <i>Parent company</i>	STUSAB Engvej E2 HoldCo P/S

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af direkte eller indirekte at eje og investere i fast ejendom, ejendomsudvikling, udlejning af fast ejendom samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 21.115.520 kr. mod 19.820.100 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -70.209 kr. mod -52.949.622 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Description of key activities of the company

Like previous years, the activities are to directly or indirectly own and invest in real estate, property development, rental of real estate and all business that, in the opinion of the Executive Board, is related to this.

Significant changes in the company's activities and financial matters

There have been no significant changes in activities and financial matters.

The gross profit for the year totals DKK 21.115.520 against DKK 19.820.100 last year. Income or loss from ordinary activities after tax totals DKK -70.209 against DKK -52.949.622 last year. Management considers the net profit or loss for the year satisfactory.

Events occurring after the end of the financial year

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

Årsrapporten for STUSAB Engvej E2 PropCo P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

The annual report for STUSAB Engvej E2 PropCo P/S has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act regulations concerning reporting class B enterprises. Furthermore, the company has decided to comply with certain rules applying to reporting class C enterprises.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

The accounting policies are unchanged from last year, and the annual report is presented in DKK.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Recognition and measurement in general

Income is recognised in the income statement concurrently with its realisation, including the recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Likewise, all costs are recognised in the income statement, including depreciations amortisations, writedowns for impairment, provisions, and reversals due to changes in estimated amounts previously recognised in the income statement.

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

Assets are recognised in the statement of financial position when it seems probable that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be reliably measured.

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

Liabilities are recognised in the statement of financial position when it is seems probable that future economic benefits will flow out of the company and the value of the liability can be reliably measured.

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

Assets and liabilities are measured at cost at the initial recognition. Hereafter, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

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

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

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, allowing a constant effective interest rate to be recognised during the useful life of the asset or liability. Amortised cost is recognised as the original cost less any payments, plus/less accrued amortisations of the difference between cost and nominal amount. In this way, capital losses and gains are allocated over the useful life of the liability.

Upon recognition and measurement, allowances are made for such predictable losses and risks which may arise prior to the presentation of the annual report and concern matters that exist on the reporting date.

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 dagsværdihierakiet, 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 foretaget på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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).

Income statement

Gross profit

Gross profit comprises the revenue, changes in inventories of finished goods, and work in progress, own work capitalised, other operating income, and external costs.

The enterprise will be applying IAS 11 and IAS 18 as its basis of interpretation for the recognition of revenue.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasing omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Revenue is recognised in the income statement if delivery and passing of risk to the buyer have taken place before the end of the year and if the income can be determined reliably and inflow is anticipated. Revenue is measured at the fair value of the consideration promised exclusive of VAT and taxes and less any discounts relating directly to sales.

Other external expenses comprise expenses incurred for distribution, sales, advertising, administration, premises, loss on receivables, and operational leasing costs.

Value adjustment of investment property

Value adjustment of investment property comprises value adjustments of properties at fair value and profit or loss from the disposal of properties.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts concerning the financial year. Financial income and expenses comprise interest income and expenses, realised and unrealised capital gains and losses relating to securities, debt and transactions in foreign currency, amortisation of financial assets and liabilities as well as surcharges and reimbursements under the advance tax scheme, etc.

Statement of financial position

Investment properties

At the initial recognition, investment properties are measured at cost, comprising the cost price of the property and any directly related costs.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Virksomheden anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investerings-ejendomme”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Subsequent investment properties are measured separately at an estimated fair value corresponding to the amount each property is estimated to fetch on the balance sheet date from an independent buyer. The company uses a valuation expert for calculating the fair value of the properties. The valuation model applied is unchanged in relation to the previous financial year.

Costs adding new or improved qualities to an investment property compared to its condition at the time of acquisition, thereby improving the future return on the property, are added to the cost as an improvement. Costs which do not add new or improved qualities to an investment property are recognized in the income statement under the item ”Costs concerning investment property”.

Like other property, plant, and equipment except for land, investment property has a limited economic life. The impairment taking place concurrently with the ageing of the investment property is reflected in the continuing measurement of the investment property at fair value. Therefore, no systematic depreciations are made over the useful life of the investment property.

Value adjustments are recognized in the income statement under the item ”Value adjustments of property”.

Impairment loss relating to non-current assets

The carrying amount of both intangible and tangible fixed assets are subject to annual impairment tests in order to disclose any indications of impairment beyond those expressed by amortisation and depreciation respectively.

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

If indications of impairment are disclosed, impairment tests are carried out for each individual asset or group of assets, respectively. Writedown for impairment is done to the recoverable amount if this value is lower than the carrying amount.

The recoverable amount is the higher value of value in use and selling price less expected selling cost. The value in use is calculated as the present value of the expected net cash flows from the use of the asset or the asset group and expected net cash flows from the sale of the asset or the asset group after the end of their useful life.

Previously recognised impairment losses are reversed when conditions for impairment no longer exist. Impairment relating to goodwill is not reversed.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to nominal value.

In order to meet expected losses, impairment takes place at the net realisable value. The company has chosen to use IAS 39 as a basis for interpretation when recognising impairment of financial assets, which means that impairments must be made to offset losses where an objective indication is deemed to have occurred that an account receivable or a portfolio of accounts receivable is impaired. If an objective indication shows that an individual account receivable has been impaired, an impairment takes place at individual level.

Tilgodehavender, hvorpå 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 selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. 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 diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Accounts receivable for which there is no objective indication of impairment at the individual level are evaluated at portfolio level for objective indication of impairment. The portfolios are primarily based on the debtors' domicile and credit rating in accordance with the company's and the group's credit risk management policy. Determination of the objective indicators applied for portfolios are based on experience with historical losses.

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

Prepayments

Prepayments recognised under assets comprise incurred costs concerning the following financial year.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash at bank and on hand.

Equity

Share premium

Share premium comprises premium payments made in connection with the issue of shares. Costs incurred for carrying through an issue are deducted from the premium.

The premium reserve can be used for dividend, for issuing bonus shares, and for covering losses.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Liabilities other than provisions

Financial liabilities other than provisions related to borrowings are recognised at the received proceeds less transaction costs incurred. In subsequent periods, the financial liabilities are recognised at amortised cost, corresponding to the capitalised value when using the effective interest rate. The difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement during the term of the loan.

Mortgage loans and bank loans are thus measured at amortised cost which, for cash loans, corresponds to the outstanding payables. For bond loans, the amortised cost corresponds to an outstanding payable calculated as the underlying cash value at the date of borrowing, adjusted by amortisation of the market value on the date of the borrowing effectuated over the repayment period.

Liabilities other than provisions relating to investment properties are measured at amortised cost.

Other liabilities concerning payables to suppliers, group enterprises, and other payables are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

Deferred income

Payments received concerning future income are recognised under deferred income.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income statement 1 January - 31 December

All amounts in DKK.

Note	2024	2023
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>	21.115.520	19.820.100
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment property</i>	-5.000.000	-57.000.000
Driftsresultat <i>Operating profit</i>	16.115.520	-37.179.900
2 Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	10.719	13.349
3 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	-16.196.448	-15.783.071
Årets resultat <i>Net profit or loss for the year</i>	-70.209	-52.949.622
Forslag til resultatdisponering: <i>Proposed distribution of net profit:</i>		
Disponeret fra overført resultat <i>Allocated from retained earnings</i>	-70.209	-52.949.622
Disponeret i alt <i>Total allocations and transfers</i>	-70.209	-52.949.622

This document has esignatur Agreement-ID: cf3d60qxhxY252621013

Balance 31. december

Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Aktiver <i>Assets</i>			
Note		2024	2023
Anlægsaktiver <i>Non-current assets</i>			
4	Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	542.000.000	547.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt <i>Total property, plant, and equipment</i>	542.000.000	547.000.000
	Anlægsaktiver i alt <i>Total non-current assets</i>	542.000.000	547.000.000
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from subsidiaries</i>	1.300.000	53.843
	Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	997.127	141.328
	Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>	2.297.127	195.171
	Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>	588.903	409.946
	Omsætningsaktiver i alt <i>Total current assets</i>	2.886.030	605.117
	Aktiver i alt <i>Total assets</i>	544.886.030	547.605.117

This document has esignatur Agreement-ID: cf3d60qxhxY252621013

Balance 31. december

Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Passiver			
<i>Equity and liabilities</i>			
Note		2024	2023
Egenkapital			
<i>Equity</i>			
Virksomhedskapital			
<i>Contributed capital</i>		500.000	500.000
Overkurs ved emission			
<i>Share premium</i>		95.618.442	95.618.442
Overført resultat			
<i>Retained earnings</i>		68.547.598	68.617.807
Egenkapital i alt			
<i>Total equity</i>		164.666.040	164.736.249
Gældsforpligtelser			
<i>Liabilities other than provisions</i>			
5	Gæld til realkreditinstitutter		
	<i>Mortgage loans</i>	365.452.227	0
6	Deposita		
	<i>Deposits</i>	915.217	910.574
Langfristede gældsforpligtelser i alt			
<i>Total long term liabilities other than provisions</i>		366.367.444	910.574

This document has esignatur Agreement-ID: cf3d60qxhxY252621013

Balance 31. december

Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Passiver			
<i>Equity and liabilities</i>			
Note		2024	2023
	Kortfristet del af langfristet gæld		
	<i>Current portion of long term liabilities</i>	10.820.083	378.724.101
	Leverandører af varer og tjenesteydelser		
	<i>Trade payables</i>	426.123	440.926
	Gæld til tilknyttede virksomheder		
	<i>Payables to subsidiaries</i>	19.422	1.053.751
	Anden gæld		
	<i>Other payables</i>	1.658.544	1.495.638
	Periodeafgrænsningsposter		
	<i>Deferred income</i>	928.374	243.878
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
	<i>Total short term liabilities other than provisions</i>	13.852.546	381.958.294
	Gældsforpligtelser i alt	380.219.990	382.868.868
	<i>Total liabilities other than provisions</i>		
	Passiver i alt	544.886.030	547.605.117
	<i>Total equity and liabilities</i>		
1	Personaleomkostninger		
	<i>Staff costs</i>		
7	Oplysninger om dagsværdi		
	<i>Disclosures on fair value</i>		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	<i>Charges and security</i>		
9	Nærtstående parter		
	<i>Related parties</i>		

Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

All amounts in DKK.

	Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	Overkurs ved emission <i>Share premium</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2023 <i>Equity 1 January 2023</i>	500.000	95.618.442	121.567.429	217.685.871
Årets overførte overskud eller underskud <i>Retained earnings for the year</i>	0	0	-52.949.622	-52.949.622
Egenkapital 1. januar 2024 <i>Equity 1 January 2024</i>	500.000	95.618.442	68.617.807	164.736.249
Årets overførte overskud eller underskud <i>Retained earnings for the year</i>	0	0	-70.209	-70.209
	500.000	95.618.442	68.547.598	164.666.040
			2024	2023
1. Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere <i>Average number of employees</i>			0	0
2. Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>				
Renter, pengeinstitutter <i>Interest, banks</i>			10.719	12.340
Renter tilknyttede virksomheder <i>Financial income, group enterprises</i>			0	1.009
			10.719	13.349
3. Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder <i>Financial costs, group enterprises</i>			19.422	53.751
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>			16.177.026	15.729.320
			16.196.448	15.783.071

All amounts in DKK.

	2024	2023
4. Investeringsejendomme		
<i>Investment properties</i>		
Kostpris 1. januar 2024		
<i>Cost 1 January 2024</i>	434.245.742	434.245.742
Kostpris 31. december 2024		
<i>Cost 31 December 2024</i>	434.245.742	434.245.742
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024		
<i>Fair value adjustment 1 January 2024</i>	112.754.258	169.754.258
Årets regulering til dagsværdi		
<i>Adjustments to fair value for the year</i>	-5.000.000	-57.000.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2024		
<i>Fair value adjustment 31 December 2024</i>	107.754.258	112.754.258
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		
<i>Carrying amount, 31 December 2024</i>	542.000.000	547.000.000

Virksomhedens investeringsejendomme består af samlet 11.059 m² beliggende i København S, ejendommen består af 14 ungdomsboliger på samlet 394 m², 276 studenter boliger på samlet 9.245 m², en Cafe på samlet 211 m² og et fitnesscenter på samlet 1.209 m².

The company's investment properties comprise total 11.059 m² in København S, the properties comprise 14 residential units totalling 394 m², 276 student housing totalling 9.245 m², one Cafe totalling 211 m² and one fitnesscenter totalling 1.209 m².

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Martin Halvorsrud og Anders Krog, valuarfirmaet CBRE Valuation & Advisory Services, den 22. januar 2025. Ejendommens dagsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 542 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor inkl. inflation.

As per the description of the accounting policies applied, investment properties are measured at fair value (Level 3 in the fair value hierarchy) and, in accordance with the valuation report conducted by valuer Martin Halvorsrud og Anders Krog, valuarfirmaet CBRE Valuation & Advisory Services, on January 22, 2025, measured at fair value as of 31 December 2024. The fair value of the property as a rental property is reported as 542 million kr., as per the valuation report. This valuation is based on a Discounted Cash Flow (DCF) model, using a discount rate, which includes consideration for inflation.

All amounts in DKK.

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Investment properties (continued)

Væsentlige forudsætninger i valuarrapporten for den opgjorte dagsværdi er som følger:

The significant assumptions in the valuation report for the determined fair value are as follows:

	31/12 2024	31/12 2023
Diskonteringsfaktor, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)		
<i>Discount rate, residential, location (country, region, etc.) (%)</i>	4,80%	4,93%
Diskonteringsfaktor, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)		
<i>Discount rate, commercial, location (country, region, etc.) (%)</i>	6,00%	6,00%
Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)		
<i>Vacancy rate, residential, location (country, region, etc.) (%)</i>	1%	1%
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)		
<i>Vacancy rate, commercial, location (country, region, etc.) (%)</i>	0%	0%
Inflation		
<i>Inflation</i>	2%	2%
Ejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)		
<i>Residential properties are valued at an average rate of (DKK/m²)</i>	52.601	53.280

Noter Notes

All amounts in DKK.

	31/12 2024	31/12 2023
5. Gæld til realkreditinstitutter Mortgage loans		
Gæld til realkreditinstitutter i alt <i>Total mortgage loans</i>	368.408.942	370.709.410
Heraf forfalder inden for 1 år <i>Share of amount due within 1 year</i>	-2.956.715	-370.709.410
	365.452.227	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år <i>Share of liabilities due after 5 years</i>	357.010.045	0
6. Deposita Deposits		
Deposita i alt <i>Total deposits</i>	8.778.585	8.925.265
Heraf forfalder inden for 1 år <i>Share of amount due within 1 year</i>	-7.863.368	-8.014.691
	915.217	910.574
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år <i>Share of liabilities due after 5 years</i>	837.774	833.525

All amounts in DKK.

7. Oplysninger om dagsværdi
Disclosures on fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment property</i>
Dagsværdi 31. december 2024 <i>Fair value at 31 December 2024</i>	<u>542.000.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen <i>Unrealised change in fair value of the year recognised in the statement of financial activity</i>	<u>-5.000.000</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Charges and security

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 368.409 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 542.000 t.kr.
As collateral for mortgage loans, t.DKK 368.409, security has been granted on land and buildings representing a carrying amount of t.DKK 542.000 at 31 December 2024.

9. Nærtstående parter
Related parties

Koncernregnskab
Consolidated financial statements

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Studentbostäder i Norden AB.
The company is included in the consolidated financial statements of Studentbostäder i Norden AB.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Maria Rebecka Eidenert

Navn returneret af svensk BankID (SE): REBECKA EIDENERT
Direktør
IP-adresse: 172.225.208.17:18805
Dato for underskrift: 13-06-2025 10:29:45 CEST (+02:00)
Underskrevet med BankID (SE)



Samira Mchaïter

Navn returneret af svensk BankID (SE): SAMIRA MCHAÏTER
Bestyrelsesmedlem
IP-adresse: 185.81.109.22:23271
Dato for underskrift: 13-06-2025 10:33:59 CEST (+02:00)
Underskrevet med BankID (SE)



Sebastian Schönström

Navn returneret af svensk BankID (SE): Lars Adam Sebastian Schönström
Bestyrelsesmedlem
IP-adresse: 95.193.138.196:11809
Dato for underskrift: 13-06-2025 10:33:10 CEST (+02:00)
Underskrevet med BankID (SE)



Maria Rebecka Eidenert

Navn returneret af svensk BankID (SE): REBECKA EIDENERT
Bestyrelsesmedlem
IP-adresse: 172.225.208.17:19140
Dato for underskrift: 13-06-2025 10:30:28 CEST (+02:00)
Underskrevet med BankID (SE)



David Stefan Yngve Juhlin

Navn returneret af svensk BankID (SE): DAVID JUHLIN
Bestyrelsesformand
IP-adresse: 172.226.48.73:61923
Dato for underskrift: 13-06-2025 10:51:50 CEST (+02:00)
Underskrevet med BankID (SE)



Kaare Kristensen Lendorf

Navn returneret af MitID: Kaare Kristensen Lendorf
Revisor
På vegne af EY Godkendt Revisionspartnerselskab
ID: 8eede778-219e-4dd7-8652-c0d59bb93611
IP-adresse: 82.99.43.145, 147.161.146.113:43968
Dato for underskrift: 13-06-2025 13:12:10 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Maria Rebecka Eidenert

Navn returneret af svensk BankID (SE): REBECKA EIDENERT
Dirigent
IP-adresse: 104.28.45.53:39337
Dato for underskrift: 13-06-2025 15:16:42 CEST (+02:00)
Underskrevet med BankID (SE)



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.