DocuSign Envelope ID: 14FAF0D1-3128-43AA-B9EF-5F8D05A239CF

NR GCREIT Denmark ApS

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

CVR-nr./CVR no. 43 59 48 77

Årsrapport 2022/23

(fra virksomhedens stiftelse 15. oktober 2022 - 31. december 2023)

Annual report 2022/23

(As of the establishment of the Company 15 October 2022 - 31 December 2023)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024
Approved at the Company's annual general meeting on 28 June 2024

Dirigent:
Chair of the meeting:

.....
Leif Boje Espensen

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: 0LA5M-4JCO4-JXH8D-ICAE3-WV0ME-0UVGA

DocuSign Envelope ID: 14FAF0D1-3128-43AA-B9EF-5F8D05A239CF

Indhold
Contents

Ledelsespåtegning **2**
Statement by the Executive Board

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

Ledelsesberetning **7**
Management's review

Årsregnskab 15. oktober 2022 - 31. december 2023 **9**
Financial statements for the period 15 October 2022 - 31 December 2023

Resultatopgørelse 9
Income statement

Balance 10
Balance sheet

Egenkapitalopgørelse 12
Statement of changes in equity

Noter 13
Notes to the financial statements

Penneo dokumentnøgle: 0LA5M-4JCO4-JXH8D-ICAE3-WV0ME-0UVGA

DocuSign Envelope ID: 14FAF0D1-3128-43AA-B9EF-5F8D05A239CF

Ledelsespåtegning
Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for NR GCREIT Denmark ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 15. oktober 2022 - 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 15. oktober 2022 - 31. december 2023.

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 NR GCREIT Denmark ApS for the financial year as of the establishment of the Company 15 October 2022 - 31 December 2023.

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 2023 and of the results of the Company's operations for the financial year as of the establishment of the Company 15 October 2022 - 31 December 2023.

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 28. juni 2024
Copenhagen, 28 June 2024
Direktion:/ Executive Board:

DocuSigned by:
Alex Dam Hansen
7011F0EA949644E...
Alex Dam Hansen
adm. direktør/ Director

DocuSigned by:
Oscar Maltesen
4CDF8C3B23B4493...
Oscar Thøger Maltesen
adm. direktør/ Director

Penneo dokumentnøgle: 0LA5M-4JCO4-JXH8D-ICAE3-WV0ME-0UVGA

DocuSign Envelope ID: 14FAF0D1-3128-43AA-B9EF-5F8D05A239CF

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

Til kapitalejeren i NR GCREIT Denmark ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. oktober 2022 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for NR GCREIT Denmark ApS for regnskabsåret 15. oktober 2022 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

To the shareholder of NR GCREIT Denmark ApS

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2023, and of the results of the Company's operations for the financial year 15 October 2022 - 31 December 2023 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of NR GCREIT Denmark ApS for the financial year 15 October 2022 - 31 December 2023, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("financial statements").

Basis for opinion

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

Statement on the Management's review

Management is responsible for Management's Review.

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

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

Penneo dokumentnøgle: 0LA5M-4JCO4-JXH8D-ICAE3-WV0ME-0UVGA

DocuSign Envelope ID: 14FAF0D1-3128-43AA-B9EF-5F8D05A239CF

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

Management's responsibilities for the financial statements

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

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

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

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

Penneo dokumentnøgle: 0LA5M-4JCO4-JXH8D-ICAE3-WV0ME-0UVGA

DocuSign Envelope ID: 14FAF0D1-3128-43AA-B9EF-5F8D05A239CF

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

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

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

Penneo dokumentnøgle: 0LA5M-4JCO4-JXH8D-ICAE3-WV0ME-0UVGA

DocuSign Envelope ID: 14FAF0D1-3128-43AA-B9EF-5F8D05A239CF

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Independent auditor's report

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

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

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

Hellerup, den 28. juni 2024
Hellerup, 28 June 2024
PriceWaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsaut. revisor
State Authorised Public Accountant
mne32806

Mads Blichfeldt Fjord
statsaut. revisor
State Authorised Public Accountant
mne46065

Penneo dokumentnøgle: 0LA5M-4JCO4-JXH8D-ICAE3-WV0ME-0UVGA

DocuSign Envelope ID: 14FAF0D1-3128-43AA-B9EF-5F8D05A239CF

Ledelsesberetning
Management's review

Oplysninger om selskabet
Company details

Navn/ Name	NR GCREIT Denmark ApS
Adresse, postnr. by/ Address, Postal code, City	C/O Norse Property Management A/S Bredgade 45A, 2. tv, 1260 København K
CVR-nr./ CVR no.	43 59 48 77
Stiftet/ Established	15. oktober 2022/ 15 October 2022
Hjemstedskommune/ Registered office	København
Regnskabsår/ Financial year	15. oktober 2022 - 31. december 2023 15 October 2022 - 31 December 2023
Direktion/ Executive Board	Alex Dam Hansen, Adm. Direktør/ Director Oscar Thøger Maltesen, Adm. Direktør/ Director
Revision/ Auditors	PriceWaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44, 2900 Hellerup

Penneo dokumentnøgle: 0LA5M-4JCO4-JXH8D-ICAE3-WV0ME-0UVGA

DocuSign Envelope ID: 14FAF0D1-3128-43AA-B9EF-5F8D05A239CF

Ledelsesberetning
Management's review

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på 1.295.379 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 56.553.192 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Business review

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

Financial review

The income statement for 2022/23 shows a loss of DKK 1,295,379, and the balance sheet at 31 December 2023 shows equity of DKK 56,553,192.

Events after the balance sheet date

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

Penneo dokumentnøgle: 0LA5M-4JCO4-JXH8D-ICAE3-WV0ME-0UVGA

DocuSign Envelope ID: 14FAF0D1-3128-43AA-B9EF-5F8D05A239CF

Årsregnskab 15. oktober 2022 - 31. december 2023

Financial statements for the period 15 October 2022 - 31 December 2023

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2022/23 15 mdr. (months)
	Bruttotab **Gross profit/loss**	-1.671.688
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder Income from investments in group enterprises	725.000
4	Finansielle indtægter Financial income	1.364.012
5	Finansielle omkostninger Financial expenses	-2.249.625
	Resultat før skat **Profit/loss before tax**	-1.832.301
6	Skat af årets resultat Tax for the year	536.922
	Årets resultat **Profit/loss for the year**	-1.295.379
	Forslag til resultatdisponering **Recommended appropriation of profit/loss**	
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen Proposed dividend recognised under equity	400.000
	Overført resultat Retained earnings/accumulated loss	-1.695.379
		-1.295.379

Penneo dokumentnøgle: 0LA5M-4JCO4-JXH8D-ICAE3-WV0ME-0UVGA

DocuSign Envelope ID: 14FAF0D1-3128-43AA-B9EF-5F8D05A239CF

Årsregnskab 15. oktober 2022 - 31. december 2023
Financial statements for the period 15 October 2022 - 31 December 2023

Balance
Balance sheet

Note	DKK	2022/23
	AKTIVER **ASSETS**	
	Anlægsaktiver **Fixed assets**	
7	**Finansielle anlægsaktiver** **Investments**	
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Investments in group enterprises	77.120.712
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	31.536.806
		108.657.518
	Anlægsaktiver i alt **Total fixed assets**	108.657.518
	Omsætningsaktiver **Non-fixed assets**	
	Tilgodehavender **Receivables**	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	107.487
	Udskudte skatteaktiver Deferred tax assets	536.922
		644.409
	Likvide beholdninger **Cash**	312.758
	Omsætningsaktiver i alt **Total non-fixed assets**	957.167
	AKTIVER I ALT **TOTAL ASSETS**	109.614.685

Penneo dokumentnøgle: 0LA5M-4JCO4-JXH8D-ICAE3-WV0ME-0UVGA

DocuSign Envelope ID: 14FAF0D1-3128-43AA-B9EF-5F8D05A239CF

Årsregnskab 15. oktober 2022 - 31. december 2023
Financial statements for the period 15 October 2022 - 31 December 2023

Balance
Balance sheet

Note	DKK	2022/23
	PASSIVER **EQUITY AND LIABILITIES**	
	Egenkapital **Equity**	
	Aktiekapital Share capital	440.000
	Overkurs ved emission Share premium account	0
	Overført resultat Retained earnings	55.713.192
	Foreslået udbytte Dividend proposed	400.000
	Egenkapital i alt **Total equity**	56.553.192
	Gældsforpligtelser **Liabilities other than provisions**	
8	**Langfristede gældsforpligtelser** **Non-current liabilities other than provisions**	
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	51.700.000
		51.700.000
	Kortfristede gældsforpligtelser **Current liabilities other than provisions**	
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	695.696
	Anden gæld Other payables	665.797
		1.361.493
	Gældsforpligtelser i alt **Total liabilities other than provisions**	53.061.493
	PASSIVER I ALT **TOTAL EQUITY AND LIABILITIES**	109.614.685

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

Penneo dokumentnøgle: 0LA5M-4JCO4-JXH8D-ICAE3-WV0ME-0UVGA

DocuSign Envelope ID: 14FAF0D1-3128-43AA-B9EF-5F8D05A239CF

Årsregnskab 15. oktober 2022 - 31. december 2023
Financial statements for the period 15 October 2022 - 31 December 2023

Egenkapitalopgørelse
Statement of changes in equity

DKK	Aktiekapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	Foreslået udbytte Dividend proposed	I alt Total
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse Cash payments concerning formation of enterprise	40.000	0	0	0	40.000
Kapitalforhøjelse Capital increase	400.000	56.442.733	0	0	56.842.733
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	0	-1.695.379	400.000	-1.295.379
Overført fra overkurs ved emission Transferred from share premium account	0	-56.442.733	56.442.733	0	0
Koncerntilskud Contribution from group	0	0	965.838	0	965.838
Egenkapital 31. december 2023 **Equity at 31 December 2023**	440.000	0	55.713.192	400.000	56.553.192

Penneo dokumentnøgle: 0LA5M-4JCO4-JXH8D-ICAE3-WV0ME-0UVGA

DocuSign Envelope ID: 14FAF0D1-3128-43AA-B9EF-5F8D05A239CF

Årsregnskab 15. oktober 2022 - 31. december 2023
Financial statements for the period 15 October 2022 - 31 December 2023

Noter
Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Årsrapporten for NR GCREIT Denmark ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

The annual report of NR GCREIT Denmark ApS for 2022/23 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.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Pursuant to section 110(1) of the Danish Financial Statements Act, the Company has not prepared consolidated financial statements.

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.

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.

Foreign currency translation

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

Receivables and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the balance sheet date. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the most recent financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

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

Andre eksterne omkostninger

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

Income statement

Gross profit/loss

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

Other external expenses

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

Penneo dokumentnøgle: 0LA5M-4JCO4-JXH8D-ICAE3-WV0ME-0UVGA

DocuSign Envelope ID: 14FAF0D1-3128-43AA-B9EF-5F8D05A239CF

Årsregnskab 15. oktober 2022 - 31. december 2023
Financial statements for the period 15 October 2022 - 31 December 2023

Noter
Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Posten omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede virksomheder.

Income from investments in group enterprises

The item includes dividend received from group entities.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Financial income and expenses

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

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.

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.

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).

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).

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.

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: 0LA5M-4JCO4-JXH8D-ICAE3-WV0ME-0UVGA

DocuSign Envelope ID: 14FAF0D1-3128-43AA-B9EF-5F8D05A239CF

Årsregnskab 15. oktober 2022 - 31. december 2023
Financial statements for the period 15 October 2022 - 31 December 2023

Noter
Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

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

Tilgodehavender

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Balance sheet

Investments in group entities

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

Impairment of fixed assets

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

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

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

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

Receivables

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

Receivables are measured at amortised cost.

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

Penneo dokumentnøgle: 0LA5M-4JCO4-JXH8D-ICAE3-WV0ME-0UVGA

DocuSign Envelope ID: 14FAF0D1-3128-43AA-B9EF-5F8D05A239CF

Årsregnskab 15. oktober 2022 - 31. december 2023
Financial statements for the period 15 October 2022 - 31 December 2023

Noter
Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

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

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

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

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Cash

Cash and cash equivalents include cash.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Tilskud uden modydelse i koncernforhold

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

Equity

Proposed dividends

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "Equity".

Grants without consideration within a group

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

Selskabsskat og udskudt skat

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

Income taxes and deferred taxes

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

Penneo dokumentnøgle: 0LA5M-4JCO4-JXH8D-ICAE3-WV0ME-0UVGA

DocuSign Envelope ID: 14FAF0D1-3128-43AA-B9EF-5F8D05A239CF

Årsregnskab 15. oktober 2022 - 31. december 2023
Financial statements for the period 15 October 2022 - 31 December 2023

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. 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.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

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

Gældsforpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. 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: 0LA5M-4JCO4-JXH8D-ICAE3-WV0ME-0UVGA

DocuSign Envelope ID: 14FAF0D1-3128-43AA-B9EF-5F8D05A239CF

Årsregnskab 15. oktober 2022 - 31. december 2023
Financial statements for the period 15 October 2022 - 31 December 2023

Noter
Notes to the financial statements

2 Begivenheder efter balancedagen
Events after the balance sheet date

Bestyrelsen overvåger fortsat virkningen af de igangværende konflikter i verden, som omfatter Ruslands fortsatte invasion af Ukraine, udbruddet af krigen i oktober 2023 mellem Gaza og Israel og yderligere fortsatte spændinger i Mellemøsten og Nordafrika. Mens det humanitære aspekt af disse konflikter er langt det vigtigste, resulterer igangværende sanktioner og energiprisstigninger i stigende inflation og mærkbare økonomiske konsekvenser globalt, hvor centralbankerne gør fremskridt med pengepolitiske stramninger. Fast ejendom er udsat for aftagende økonomier og stigende finansieringsomkostninger. Inflation og øgede låneomkostninger påvirker også forbrugerne, hvilket igen kan begrænse diskretionære udgifter. Dette øger sektorrisici for detailhandel og hotel- og restaurationsbranchen og kan dæmpe udlejningsvæksten på nogle markeder.

The Board of Managers continues to monitor the impact of the on-going conflicts in the world which includes Russia's continued invasion of Ukraine, the outbreak of the war in October 2023 between Gaza and Israel and further continued tensions in the Middle East and Northern Africa. While the humanitarian aspect of these conflicts is by far the most important one, ongoing sanctions and energy price increases are resulting in rising inflation and noticeable economic consequences globally with central banks progressing with monetary tightening. Real estate is exposed to slowing economies and rising financing costs. Inflation and increased borrowing costs are also impacting consumers which in turn could restrict discretionary spending. This increases sector risks for retail and hospitality and could dampen rental growth in some markets.

Banker og forsikringsselskaber har lidt tab på markedsværdien af deres obligationsporteføljer, da renterne er steget, men der synes kun at være ringe risiko for direkte afsmitning fra SVB's og Signature Banks sammenbrud, fordi lovgivningsmæssige ændringer efter GFC har efterladt dem meget bedre kapitaliserede og mere modstandsdygtige. Enhver kraftig rentestigning kan have negative uventede konsekvenser i det finansielle system, og de finansielle tilsynsmyndigheder kan være nødt til at handle for at opretholde stabiliteten under den pengepolitiske stramning, men det sandsynlige resultat er, at pengepolitiske stramninger i USA, EU og Storbritannien lempes lidt for at give banksektoren mere plads til at klare eventuelle konsekvenser.

Banks and insurance companies have suffered losses to the market values of their bond portfolios as interest rates have risen but there seems little risk of direct contagion from the collapse of SVB and Signature Bank because regulatory changes post-GFC have left them much better capitalised and more resilient. Any sharp rise in interest rates can have negative unanticipated consequences in the financial system and financial regulators may need to act to maintain stability during the policy tightening but the likely outcome is that monetary tightening in the US, EU and UK eases a little to give the banking sector more room to cope with any consequences.

Den nuværende volatilitet på de finansielle markeder forventes at vare ved i nogen tid, og ejendomsfonde vil ikke være immune over for dette, men koncernens investeringssejendomme ligger ikke geografisk tæt på konfliktområdet, og lejerbasen består i vid udstrækning af stærke udlejningsrater, der har haft en begrænset negativ indvirkning på grund af konflikten.

Current financial market volatility is expected to persist for some time and real estate funds will not be immune from this, however, the Group's real estate property is not geographically close to the conflict area and the tenant base consists largely of strong covenant ratings that have had a limited adverse impact due to the conflict.

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

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

Penneo dokumentnøgle: 0LA5M-4JCO4-JXH8D-ICAE3-WV0ME-0UVGA

DocuSign Envelope ID: 14FAF0D1-3128-43AA-B9EF-5F8D05A239CF

Årsregnskab 15. oktober 2022 - 31. december 2023
Financial statements for the period 15 October 2022 - 31 December 2023

Noter
Notes to the financial statements

DKK	2022/23 15 mdr. (months)

3 Personaleomkostninger
Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte. The Company has no employees.

4 Finansielle indtægter
Financial income

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder Interest receivable, group entities	1.360.082
Andre finansielle indtægter Other financial income	3.930
	1.364.012

5 Finansielle omkostninger
Financial expenses

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expenses, group entities	2.249.625
	2.249.625

6 Skat af årets resultat
Tax for the year

Udskudt skat Deferred tax	-536.922
	-536.922

7 Finansielle anlægsaktiver
Investments

DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Investments in group enterprises	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	I alt Total
Kostpris 15. oktober 2022 Cost at 15 October 2022	0	0	0
Tilgange Additions	77.120.712	31.536.806	108.657.518
Kostpris 31. december 2023 Cost at 31 December 2023	77.120.712	31.536.806	108.657.518
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 **Carrying amount at 31 December 2023**	77.120.712	31.536.806	108.657.518

Tilknyttede virksomheder
Group entities

Navn Name	Hjemsted Domicile	Ejerandel Interest
Søsvinget ApS	København	100,00 %

Penneo dokumentnøgle: 0LA5M-4JCO4-JXH8D-ICAE3-WV0ME-0UVGA

DocuSign Envelope ID: 14FAF0D1-3128-43AA-B9EF-5F8D05A239CF

Årsregnskab 15. oktober 2022 - 31. december 2023
Financial statements for the period 15 October 2022 - 31 December 2023

Noter
Notes to the financial statements

8 Langfristede gældsforpligtelser
Non-current liabilities other than provisions

DKK	Gæld i alt 31/12 2023 Total debt at 31/12 2023	Kortfristet andel Short-term portion	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	51.700.000	0	51.700.000	51.700.000
	51.700.000	0	51.700.000	51.700.000

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

Virksomheden er som administrationsvirksomhed sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2023.

As management company, the Company is jointly taxed with other Danish group entities and is jointly and severally with other jointly taxed group entities for payment of income taxes for income year 2023 onwards.

Selskabet har stillet kaution overfor datterselskabets mellemværende med Nykredit.

The company has provided a guarantee for the subsidiary's debt to Nykredit.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Security and collateral

Til sikkerhed for datterselskabets mellemværende med Nykredit, er der givet pant i anparterne i Søsvinget ApS.

As security for the subsidiary's debt to Nykredit, a pledge has been given in the shares in Søsvinget ApS.

Penneo dokumentnøgle: 0LA5M-4JCO4-JXH8D-ICAE3-WV0ME-0UVGA

PENNEO

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

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

Morten Jørgensen
PRICEWATERHOUSECOOPERS STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231
Statsautoriseret revisor
On behalf of: PwC
Serial number: 19c85ba2-0dbb-4cc3-a561-4a729acc2517
IP: 83.136.xxx.xxx
2024-07-02 08:53:34 UTC

Mads Blichfeldt Fjord
Statsautoriseret revisor
On behalf of: Pricewaterhousecoopers Statsautoriseret…
Serial number: f9bc6ddf-21b4-4970-aebe-42dcd0c5bcd2
IP: 83.136.xxx.xxx
2024-07-04 05:07:58 UTC

Leif Boje Espesen
Dirigent
On behalf of: NR GCREIT Denmark ApS
Serial number: 2c4a10f8-088c-4b09-a572-8186d679367a
IP: 78.153.xxx.xxx
2024-07-04 06:35:06 UTC

Penneo document key: 0LA5M-4JCO4-JXH8D-ICAE3-WV0ME-0UVGA

This document is digitally signed using **Penneo.com.** The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document
This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>.** This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **https://penneo.com/validator**