

GPI IV APS

C/O BDO, HAVNEHOLMEN 29, 1561 KØBENHAVN V

ÅRSRAPPORT
ANNUAL REPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022
1 JANUARY - 31 DECEMBER 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. april 2023**

*The Annual Report has been presented and adopted at
the Company's Annual General Meeting on 29 April 2023*

Alexander Klafsky

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

CVR-NR. 30 70 50 68
CVR NO. 30 70 50 68

INDHOLDSFORTEGNELSE CONTENTS

	Side Page
Selskabsoplysninger <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Details</i>	3
Erklæringer <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Management's Statement</i>	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... <i>Auditor's report on compilation of financial information</i>	5-6
Ledelsesberetning <i>Management Commentary</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management Commentary</i>	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	8
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	9-10
Egenkapitalopgørelse..... <i>Statement of Changes in Equity</i>	11
Noter..... <i>Notes</i>	12-13
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER
*COMPANY DETAILS***Selskabet**
Company

GPI IV ApS
c/o BDO
Havneholmen 29
1561 København V

CVR-nr.: 30 70 50 68

CVR No.:

Stiftet: 4. juli 2007

Established: 4 July 2007

Kommune: Aarhus

Municipality:

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Financial Year: 1 January - 31 December

Direktion
Executive Board

Alexander Klafsky
Gilles Etrillard

Revisor
Auditor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

**Oversættelses-
forbehold**
Translation Disclaimer

Den engelske del af dette dokument er en uofficiel oversættelse af den originale danske tekst, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske tekst og den engelske oversættelse, har den danske tekst forrang.

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

LEDELSESPÅTEGNING
MANAGEMENT'S STATEMENT

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for GPI IV ApS.

Today the Executive Board have discussed and approved the Annual Report of GPI IV ApS for the financial year 1 January - 31 December 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2022 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2022.

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

The Executive Board remain of the opinion that the conditions for opting out of audit have been fulfilled.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Århus, den 25. april 2023
Århus, 25 April 2023

Direktion:
Executive Board

Alexander Klafsky

Gilles Etrillard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER
AUDITOR'S REPORT ON COMPILATION OF FINANCIAL INFORMATION

Til kapitalejerne i GPI IV ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for GPI IV ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

To the Shareholders of GPI IV ApS

We have compiled these Financial Statements of GPI IV ApS for the financial year 1 January - 31 December 2022 based on the Company's accounting records and other information provided by Management.

These Financial Statements comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes and accounting policies.

We performed this compilation engagement in accordance with the International Standard, Compilation Engagements.

We have applied our professional expertise to assist Management in the preparation and presentation of these Financial Statements in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have complied with relevant statutory provisions of the Danish Audit Act and International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), including principles of integrity, objectivity, professional behaviour, and due care.

These Financial Statements and the accuracy and completeness of the information used to compile these Financial Statements are Management's responsibility.

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER
AUDITOR'S REPORT ON COMPILATION OF FINANCIAL INFORMATION

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Since an engagement to compile financial information is not an assurance engagement, we are not required to verify the accuracy or completeness of the information provided by Management to us to compile these Financial Statements. Accordingly, we do not express an audit opinion or a review conclusion on whether these Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

København, den 25. april 2023
Copenhagen, 25 April 2023

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

Søren Søndergaard Jensen
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-nr. mne32069
MNE no.

LEDELSESBERETNING
MANAGEMENT COMMENTARY

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og udlejning af fast ejendom i ind- og udland enten direkte eller igennem besiddelse af kapitalandel.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2022 udviser et overskud på EUR 157.461, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på EUR 83.714.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Principal activities

The company's most important activities comprise purchase and rental of real estate in Denmark and abroad either directly or through equity participation.

Development in activities and financial and economic position

The income statement of the company for 2022 shows a profit of EUR 157,461 and at 31 December 2022 the balance sheet shows a positive equity of EUR 83,714.

Significant events after the end of the financial year

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

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

	Note	2022 EUR EUR	2021 EUR EUR
BRUTTOFORTJENESTE..... <i>GROSS PROFIT</i>		427.907	334.972
Af- og nedskrivninger..... <i>Depreciation, amortisation and impairment</i>		-112.728	-112.728
DRIFTSRESULTAT..... <i>OPERATING PROFIT</i>		315.179	222.244
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>	2	930	521
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	3	-139.988	-141.615
RESULTAT FØR SKAT..... <i>PROFIT BEFORE TAX</i>		176.121	81.150
Skat af årets resultat..... <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	-18.660	0
ÅRETS RESULTAT..... <i>PROFIT FOR THE YEAR</i>		157.461	81.150
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING <i>PROPOSED DISTRIBUTION OF PROFIT</i>			
Overført resultat..... <i>Retained earnings</i>		157.461	81.150
I ALT..... <i>TOTAL</i>		157.461	81.150

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

AKTIVER ASSETS	Note	2022 EUR <i>EUR</i>	2021 EUR <i>EUR</i>
Grunde og bygninger..... <i>Land and buildings</i>		3.391.876	3.504.604
Materielle anlægsaktiver..... <i>Property, plant and equipment</i>	5	3.391.876	3.504.604
ANLÆGSAKTIVER..... NON-CURRENT ASSETS		3.391.876	3.504.604
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Trade receivables</i>		8.490	2.710
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... <i>Receivables from group enterprises</i>		1.001.804	850.874
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		2.782	6.418
Tilgodehavender..... <i>Receivables</i>		1.013.076	860.002
Likvide beholdninger..... <i>Cash and cash equivalents</i>		259.577	196.427
OMSÆTNINGSAKTIVER..... CURRENT ASSETS		1.272.653	1.056.429
AKTIVER..... ASSETS		4.664.529	4.561.033

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

PASSIVER <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>	Note	2022 EUR EUR	2021 EUR EUR
Selskabskapital..... <i>Share capital</i>		16.798	16.798
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		66.916	-90.545
EGENKAPITAL..... <i>EQUITY</i>		83.714	-73.747
Gæld til realkreditinstitutter..... <i>Mortgage debt</i>		3.129.573	3.199.356
Gæld til tilknyttede virksomheder..... <i>Payables to group enterprises</i>		1.289.543	1.289.543
Langfristede gældsforpligtelser..... <i>Non-current liabilities</i>	6	4.419.116	4.488.899
Gæld til realkreditinstitutter..... <i>Bond loans</i>		69.000	69.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder..... <i>Prepayment from customers</i>		863	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Trade payables</i>		27.397	21.919
Selskabsskat..... <i>Corporation tax</i>		8.254	0
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		50.959	50.959
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Accruals and deferred income</i>		5.226	4.003
Kortfristede gældsforpligtelser..... <i>Current liabilities</i>		161.699	145.881
GÆLDSFORPLIGTELSE..... <i>LIABILITIES</i>		4.580.815	4.634.780
PASSIVER..... <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>		4.664.529	4.561.033
Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE
EQUITY

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained profit</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2022..... <i>Equity at 1 January 2022</i>	16.798	-90.545	-73.747
Forslag til resultatdisponering..... <i>Proposed profit allocation</i>		157.461	157.461
Egenkapital 31. december 2022..... <i>Equity at 31 December 2022</i>	16.798	66.916	83.714

NOTER
NOTES

	2022 EUR EUR	2021 EUR EUR	Note
Personaleomkostninger			1
<i>Staff costs</i>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
<i>Average number of employees</i>			
 Andre finansielle indtægter			2
<i>Other financial income</i>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	930	521	
<i>Group enterprises</i>			
	930	521	
 Andre finansielle omkostninger			3
<i>Other financial expenses</i>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	104.596	104.596	
<i>Associated enterprises</i>			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	35.392	37.019	
<i>Other interest expenses</i>			
	139.988	141.615	
 Skat af årets resultat			4
<i>Tax on profit/loss for the year</i>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	18.660	0	
<i>Calculated tax on taxable income of the year</i>			
	18.660	0	

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver

5

Property, plant and equipment

	Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>
Kostpris 1. januar 2022.....	4.641.342
<i>Cost at 1 January 2022</i>	
Kostpris 31. december 2022.....	4.641.342
<i>Cost at 31 December 2022</i>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	1.136.738
<i>Depreciation and impairment losses at 1 January 2022</i>	
Årets afskrivninger	112.728
<i>Depreciation for the year</i>	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	1.249.466
<i>Depreciation and impairment losses at 31 December 2022</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	3.391.876
<i>Carrying amount at 31 December 2022</i>	

Langfristede gældsforpligtelser

6

Long-term liabilities

	31/12 2022 gæld i alt 31/12 2022 total liabilities	Afdrag næste år Repayment next year	Restgæld efter 5 år Debt outstanding after 5 years	31/12 2021 gæld i alt 31/12 2021 total liabilities
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.198.573	69.000	2.853.573	3.268.356
<i>Mortgage debt</i>				
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.289.543	0	1.289.543	1.289.543
<i>Payables to group enterprises</i>				
	4.488.116	69.000	4.143.116	4.557.899

Eventualposter mv.

7

Contingencies etc.

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Ingen.
None.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

Årsrapporten for GPI IV ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter. Disse indregnes i resultatopgørelsen, såfremt risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

The Annual Report of GPI IV ApS for 2022 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B and certain provisions applying to reporting class C.

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

INCOME STATEMENT

Net revenue

The net revenue includes rental income. Revenues are recognised in the income statement if risk transfer to tenant has taken place before the end of the year.

Other operating income

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

Other external expenses

Other external expenses include administration, buildings and bad debts, etc.

Financial income and expenses

Financial income and expenses include interest income and expenses, debt and transactions in foreign currencies as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme etc. Financial income and expenses are recognised in the income statement by the amounts that relate to the financial year.

Tax

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

BALANCE SHEET

Tangible fixed assets

Land and buildings are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Land is not depreciated.

The depreciation base is cost less estimated residual value after end of useful life.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ACCOUNTING POLICIES

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

The cost includes the acquisition price and costs incurred directly in connection with the acquisition until the time when the asset is ready to be used.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Straight-line depreciation is provided on the basis of an assessment of the expected useful lives of the assets and their residual value:

	Brugstid Useful life	Restværdi Residual value
Bygninger..... <i>Buildings</i>	50 år	0 %

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

Profit or loss on disposal of tangible fixed assets is stated as the difference between the sales price less selling costs and the carrying amount at the time of sale. Profit or loss is recognised in the income statement as other operating income or other operating expenses.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Impairment of fixed assets

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

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.

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

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

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

Tilgodehavender

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

Receivables

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt udskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Tax payable and deferred tax

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

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

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

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

Liabilities

Liabilities are measured at amortised cost equal to nominal value.

Accruals, liabilities

Accruals recognised as liabilities include payments received regarding income in subsequent years.