

Vestersøhus Invest 2017 A/S
c/o Acres Asset Management ApS, Østergade 6, 3., 1100 København K

CVR-nr. 28 71 64 00
Company reg. no. 28 71 64 00

Årsrapport
Annual report

1. juli 2022 - 30. juni 2023
1 July 2022 - 30 June 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. september 2023.
The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 29 September 2023.



Philip Søren Thorsen
Dirigent
Chairman of the meeting

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. juli 2022 - 30. juni 2023	
<i>Financial statements 1 July 2022 - 30 June 2023</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	22
<i>Notes</i>	

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 %.

Ledelsespåtegning *Management's statement*

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Vestersøhus Invest 2017 A/S.

Today, the Board of Directors and the Managing Director have approved the annual report of Vestersøhus Invest 2017 A/S for the financial year 1 July 2022 - 30 June 2023.

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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 30 June 2023 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 July 2022 - 30 June 2023.

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.

København K, den 29. september 2023
København K, 29 September 2023

Direktion

Managing Director



Dennis Jørgen Althoff-Andersen

Bestyrelse

Board of directors



Pascal Dario Zaugg
Formand



Oliver Dietiker



Philip Søren Thorsen

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

Til kapitalejeren i Vestersøhus Invest 2017 A/S

To the Shareholder of Vestersøhus Invest 2017 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vestersøhus Invest 2017 A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Opinion

We have audited the financial statements of Vestersøhus Invest 2017 A/S for the financial year 1 July 2022 - 30 June 2023, 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 30 June 2023, and of the results of the Company's operations for the financial year 1 July 2022 - 30 June 2023 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements" section of our report. We 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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 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 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 regnskabsbrugere 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:

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:

- 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.
- 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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.
- 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.
- 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.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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

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

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.

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.

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

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

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

Based on the work we have performed, we conclude that 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.

København, den 29. september 2023

Copenhagen, 29 September 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
State Authorised Public Accountants
CVR-nr. 34 20 99 36
Company reg. no. 34 20 99 36

Jan Tennesen

statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne9438

Claus Koskelin

statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne30140

Selskabsoplysninger

Company information

Selskabet
The company

Vestersøhus Invest 2017 A/S
c/o Acres Asset Management ApS
Østergade 6, 3.
1100 København K

CVR-nr.: 28 71 64 00

Company reg. no.

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Financial year: 1 July - 30 June

Bestyrelse
Board of directors

Pascal Dario Zaugg, Formand
Oliver Dietiker
Philip Søren Thorsen

Direktion
Managing Director

Dennis Jørgen Althoff-Andersen

Revision
Auditors

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning *Management's review*

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Description of key activities of the company

Like previous years, the principal activities are investment in realstate and related business.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af et større vedligeholdelsesarbejde på ejendommene.

Development in activities and financial matters

The year's result is affected by a major maintenance work one the properties.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen intruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Events occurring after the end of the financial year

After the end of the financial year, no events have occurred which could significantly affect the company's financial position.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Vestersøhus Invest 2017 A/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 Vestersøhus Invest 2017 A/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, write-downs 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 selskabet, 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 selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Liabilities are recognised in the statement of financial position when it 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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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.

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.

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

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.

Resultatopgørelsen

Income statement

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Gross loss

Gross profit comprises rental income, other operating income, and external costs.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Lease income comprises income from the lease of property and from overhead costs collected and is recognised in the income statement for the period relating to the lease payment. Income from the heating account is recognised in the statement of financial position as a balance with lessees.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder driftstabs- og konflikt-erstatninger. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Other operating income comprises items of a secondary nature as regards the principal activities of the enterprise, including operating loss and conflict compensation. Compensation is recognized when it is overwhelmingly probable that the company will receive the compensation.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og omkostninger vedrørende grunde og bygninger.

Other external expenses comprise expenses incurred for administration and costs concerning land and buildings.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Omkostninger vedrørende grunde og bygninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Expenses concerning land and buildings comprise operating expenses, repair and maintenance expenses, taxes, charges, and other expenses. Expenses concerning the heating accounts are recognised in the statement of financial position as a balance with lessees.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Depreciation, amortisation, and write-down for impairment

Depreciation, amortisation, and write-down for impairment comprise depreciation, amortisation, and write-down for the year and profit and loss on the disposal of intangible and tangible assets.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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, financial expenses from financial leasing, 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.

Skat af årets resultat

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

Tax on net profit or loss for the year

Tax for the year comprises the current income tax for the year and changes in deferred tax and is recognised in the income statement with the share attributable to the net profit or loss for the year and directly in equity with the share attributable to entries directly in equity.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

The company is subject to Danish rules on compulsory joint taxation of Danish group enterprises.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

The current Danish income tax is allocated among the jointly taxed companies proportional to their respective taxable income (full allocation with reimbursement of tax losses).

Balancen

Statement of financial position

Materielle anlægsaktiver

Property, plant, and equipment

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Buildings are measured at cost and less accrued depreciation and write-down for impairment.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Other property, plant, and equipment are measured at cost less accrued depreciation and write-down for impairment.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

The depreciable amount is cost less any expected residual value after the end of the useful life of the asset. The amortisation period and the residual value are determined at the acquisition date and reassessed annually. If the residual value exceeds the carrying amount, the depreciation is discontinued.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

If the amortisation period or the residual value is changed, the effect on amortisation will, in future, be recognised as a change in the accounting estimates.

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

The cost comprises acquisition cost and costs directly associated with the acquisition until the time when the asset is ready for use.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier:

Depreciation is done on a straight-line basis according to an assessment of the expected useful life and the residual value of the individual assets:

Brugstid	Restværdi
<i>Useful life</i>	<i>Residual value</i>

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Bygninger

Buildings

100 år/years

50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Minor assets with an expected useful life of less than 1 year are recognised as costs in the income statement in the year of acquisition.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. For tjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Profit or loss derived from the disposal of property, land, and equipment is measured as the difference between the sales price less selling costs and the carrying amount at the date of disposal. Profit or loss is recognised in the income statement under depreciation.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Impairment loss relating to non-current assets

The carrying amount of tangible fixed assets as well as equity investments in group enterprises 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.

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

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.

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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte aconto-skatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to face value. In order to meet expected losses, they are written down for impairment to the net realisable value.

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.

Dividend

Dividend expected to be distributed for the year is recognised as a separate item under equity.

Income tax and deferred tax

Current tax liabilities and current tax receivable are recognised in the statement of financial position as calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax of previous years' taxable income and for tax paid on account.

The company is jointly taxed with consolidated Danish companies. The current corporate income tax is distributed between the jointly taxed companies in proportion to their taxable income and with full distribution with reimbursement as to tax losses. The jointly taxed companies are comprised by the Danish tax prepayment scheme.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Joint taxation contributions payable and receivable are recognised in the statement of financial position as "Income tax receivable" or "Income tax payable".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Vestersøhus Invest 2017 A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kilde-skatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

According to the rules of joint taxation, Vestersøhus Invest 2017 A/S is unlimitedly, jointly, and severally liable to pay the Danish tax authorities the total income tax, including withholding tax on interest, royalties, and dividends, arising from the jointly taxed group of companies.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Deferred tax is measured on the basis of temporary differences in assets and liabilities with a focus on the statement of financial position. Deferred tax is measured at net realisable value.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation prevailing in the respective countries on the reporting date when the deferred tax is expected to be released as current tax. Changes in deferred tax due to changed tax rates are recognised in the income statement, except for items included directly in the equity.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Deferred tax assets, including the tax value of tax losses allowed for carryforward, are recognised at the value at which they are expected to be realisable, either by settlement against tax of future earnings or by set-off in deferred tax liabilities within the same legal tax unit. Any deferred net tax assets are measured at net realisable value.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånop-tagelse 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 låneop-tagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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. juli - 30. juni
Income statement 1 July - 30 June

All amounts in DKK.

Note	2022/23	2021/22
Bruttotab		
Gross loss	-2.501.682	5.999.936
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation and impairment of property, land, and equipment</i>	-364.524	-373.714
Driftsresultat		
Operating profit	-2.866.206	5.626.222
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	151.365	0
2 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	-591.168	-521.573
Resultat før skat		
Pre-tax net profit or loss	-3.306.009	5.104.649
3 Skat af årets resultat <i>Tax on net profit or loss for the year</i>	728.591	-1.096.622
Årets resultat		
Net profit or loss for the year	-2.577.418	4.008.027
Forslag til resultatdisponering:		
Proposed distribution of net profit:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret <i>Extraordinary dividend distributed during the financial year</i>	0	2.857.393
Overføres til overført resultat <i>Transferred to retained earnings</i>	0	1.150.634
Disponeret fra overført resultat <i>Allocated from retained earnings</i>	-2.577.418	0
Disponeret i alt		
Total allocations and transfers	-2.577.418	4.008.027

Balance 30. juni
Balance sheet at 30 June

All amounts in DKK.

Aktiver Assets			
Note		2023	2022
Anlægsaktiver Non-current assets			
4	Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>	85.586.850	88.124.817
	Materielle anlægsaktiver i alt <i>Total property, plant, and equipment</i>	85.586.850	88.124.817
	Anlægsaktiver i alt Total non-current assets	85.586.850	88.124.817
Omsætningsaktiver Current assets			
	Udsudte skatteaktiver <i>Deferred tax assets</i>	1.874.416	1.145.825
	Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	14.623	4.270
	Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>	1.889.039	1.150.095
	Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>	592.281	4.169.829
	Omsætningsaktiver i alt Total current assets	2.481.320	5.319.924
	Aktiver i alt Total assets	88.068.170	93.444.741

Balance 30. juni
Balance sheet at 30 June

All amounts in DKK.

Passiver Equity and liabilities			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital Equity			
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>		503.000	503.000
Overkurs ved emission <i>Share premium</i>		1.521.682	1.521.682
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		54.178.411	56.755.829
Egenkapital i alt Total equity		56.203.093	58.780.511
 Gældsforpligtelser Liabilities other than provisions			
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>		28.160.939	31.136.926
Deposita <i>Deposits</i>		443.657	464.826
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total long term liabilities other than provisions</i>	28.604.596	31.601.752

Balance 30. juni
Balance sheet at 30 June

All amounts in DKK.

Passiver Equity and liabilities			
Note		2023	2022
	Leverandører af varer og tjenesteydelser		
	<i>Trade payables</i>	0	6.278
	Gæld til tilknyttede virksomheder		
	<i>Payables to group enterprises</i>	1.989.648	0
	Selskabsskat		
	<i>Income tax payable</i>	0	1.913.123
	Anden gæld		
	<i>Other payables</i>	1.036.614	915.630
	Periodeafgrænsningsposter		
	<i>Deferred income</i>	234.219	227.447
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
	<i>Total short term liabilities other than provisions</i>	3.260.481	3.062.478
	Gældsforpligtelser i alt		
	<i>Total liabilities other than provisions</i>	31.865.077	34.664.230
	Passiver i alt		
	<i>Total equity and liabilities</i>	88.068.170	93.444.741

1 Særlige poster

Special items

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and security

7 Eventualposter

Contingencies

8 Nærtstående parter

Related parties

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

All amounts in DKK.

	Virksom- hedskapital	Overkurs ved emission	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
	<i>Contributed capital</i>	<i>Share premium</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Proposed dividend for the financial year</i>	<i>Total</i>
Egenkapital 1. juli 2021					
<i>Equity 1 July 2021</i>	503.000	1.521.682	55.605.195	15.000.000	72.629.877
Udloddet udbytte					
<i>Distributed dividend</i>	0	0	0	-15.000.000	-15.000.000
Årets overførte overskud eller underskud					
<i>Profit or loss for the year brought forward</i>	0	0	1.150.634	0	1.150.634
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret					
<i>Extraordinary dividend adopted during the financial year</i>	0	0	2.857.393	0	2.857.393
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret					
<i>Distributed extraordinary dividend adopted during the financial year.</i>	0	0	-2.857.393	0	-2.857.393
Egenkapital 1. juli 2022					
<i>Equity 1 July 2022</i>	503.000	1.521.682	56.755.829	0	58.780.511
Årets overførte overskud eller underskud					
<i>Profit or loss for the year brought forward</i>	0	0	-2.577.418	0	-2.577.418
	503.000	1.521.682	54.178.411	0	56.203.093

Noter

Notes

All amounts in DKK.

1. Særlige poster

Special items

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Special items include significant income and expenses of a special nature relative to the enterprise's ordinary operating activities, such as the cost of extensive structuring of processes and fundamental structural adjustments and any related gains on disposal and losses which, over time, have a significant impact. Special items also include other significant amounts of a nonrecurring nature.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

As mentioned in the management commentary, the net profit or loss for the year is affected by a number of factors that differ from what is considered by management to be part of operating activities.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

Special items for the year are specified below, indicating where they are recognised in the income statement.

	2022/23	2021/22
Omkostninger:		
<i>Expenses:</i>		
Vedligeholdelse		
<i>Maintenance</i>	6.379.900	0
	6.379.900	0
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
<i>Special items are recognised in the following items in the financial statements:</i>		
Bruttotab		
<i>Gross loss</i>	-6.379.900	0
Resultat af særlige poster netto		
<i>Profit of special items, net</i>	-6.379.900	0

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	2022/23	2021/22
2. Øvrige finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		
<i>Financial costs, group enterprises</i>	76.525	0
Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	514.643	521.573
	591.168	521.573
3. Skat af årets resultat		
<i>Tax on net profit or loss for the year</i>		
Skat af årets resultat		
<i>Tax of the results for the year, parent company</i>	0	1.913.123
Årets regulering af udskudt skat		
<i>Adjustment for the year of deferred tax</i>	-728.591	-816.501
	-728.591	1.096.622

Noter

Notes

All amounts in DKK.

	30/6 2023	30/6 2022	
4. Grunde og bygninger			
<i>Land and buildings</i>			
Kostpris primo			
<i>Cost opening balance</i>	89.915.529	94.053.698	
Afgang i årets løb			
<i>Disposals during the year</i>	-2.217.476	-4.138.169	
Kostpris ultimo			
<i>Cost end of period</i>	87.698.053	89.915.529	
Af- og nedskrivninger primo			
<i>Depreciation and write-down opening balance</i>	-1.790.712	-1.482.879	
Årets afskrivninger			
<i>Depreciation for the year</i>	-364.524	-373.714	
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver			
<i>Depreciation, amortisation and writedown for the year, assets disposed of</i>	44.033	65.881	
Af- og nedskrivninger ultimo			
<i>Depreciation and write-down end of period</i>	-2.111.203	-1.790.712	
Regnskabsmæssig værdi ultimo			
<i>Carrying amount, end of period</i>	85.586.850	88.124.817	
5. Gældsforpligtelser			
<i>Long term liabilities other than provisions</i>			
	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
	<i>Current portion of long term payables</i>	<i>Long term payables</i>	<i>Outstanding payables after 5 years</i>
	Gæld i alt	30/6 2023	30/6 2022
	<i>Total payables</i>	<i>30 Jun 2023</i>	<i>30 Jun 2022</i>
Gæld til realkreditinstitutter			
<i>Mortgage debt</i>	28.160.939	0	28.160.939
Deposita			
<i>Deposits</i>	443.657	0	443.657
	28.604.596	0	28.604.596

Noter

Notes

All amounts in DKK.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and security

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 28.161, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 85.587.

As collateral for mortgage loans, T.DKK 28.161, security has been granted on land and buildings representing a carrying amount of T.DKK 85.587 at 30 June 2023.

7. Eventualposter

Contingencies

Sambeskatning

Joint taxation

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med AWDK Invest ApS, CVR-nr. 32 56 20 94, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

With AWDK Invest ApS, company reg. no 32 56 20 94 as administration company, the company is subject to the Danish scheme of joint taxation and unlimitedly, jointly, and severally liable, along with the other jointly taxed companies, for the total corporation tax.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

The company is unlimitedly, jointly, and severally liable, along with the other jointly taxed companies, for any obligations to withhold tax on interest, royalties, and dividends.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat og kildeskatter fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

The jointly taxed enterprises' total known net liability to the Danish tax authorities emerges from the financial statements of the administration company.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Any subsequent adjustments of corporate taxes or withholding tax, etc., may result in changes in the company's liabilities.

Noter

Notes

All amounts in DKK.

8. Nærtstående parter

Related parties

Koncernregnskab

Consolidated financial statements

Selskabet indgår i koncernregnskabet for AWDK Invest ApS, c/o Acres Asset Management Aps, Østergade 6, 3., 1100 København K. Koncernregnskabet kan rekvireres ved henvendelse til Erhvervsstyrelsen.

The company is included in the group accounts for the parent company AWDK Invest ApS, c/o Acres Asset Management Aps, Østergade 6, 3., DK-1100 Copenhagen K. The group accounts can be acquired by contacting the Danish Business Authority ("Erhvervsstyrelsen").