

# Sycamore ApS

C/O KEN Holding A/S, Christiansgave 50, 2960 Rungsted Kyst

**CVR-nr. 19 26 80 71**

*Company reg. no. 19 26 80 71*

## Årsrapport

### *Annual report*

**1. september 2023 - 31. august 2024**

*1 September 2023 - 31 August 2024*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2025.

*The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 20 February 2025.*

---

**Knud Erik Nordby**

Dirigent

*Chairman of the meeting*

*Notes to users of the English version of this document:*

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



## Indholdsfortegnelse

### *Contents*

---

	<b>Side</b>
	<b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<b><i>Reports</i></b>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's statement</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b><i>Management's review</i></b>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company information</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Management's review</i>	
<b>Årsregnskab 1. september 2023 - 31. august 2024</b>	
<b><i>Financial statements 1 September 2023 - 31 August 2024</i></b>	
Resultatopgørelse	9
<i>Income statement</i>	
Balance	10
<i>Balance sheet</i>	
Egenkapitalopgørelse	13
<i>Statement of changes in equity</i>	
Noter	14
<i>Notes</i>	
Anvendt regnskabspraksis	21
<i>Accounting policies</i>	



## **Ledelsespåtegning** *Management's statement*

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024 for Sycamore ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskab et retvisende billede af selskabets aktiver, pas siver og finansielle stilling pr. 31. august 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 20. februar 2025  
*Rungsted Kyst, 20 February 2025*

**Direktion**  
*Executive board*

Peter Simon

Today, the Executive Board has approved the annual report of Sycamore ApS for the financial year 1 September 2023 - 31 August 2024.

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

We consider the chosen accounting policy to be appropriate, and in our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 August 2024 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 September 2023 – 31 August 2024.

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

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

Knud Erik Nordby



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

---

### Til anpartshaverne i Sycamore ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sycamore ApS for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2023 - 31. august 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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.

### To the Shareholders of Sycamore ApS

#### Opinion

We have audited the financial statements of Sycamore ApS for the financial year 1 September 2023 - 31 August 2024, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes and a summary of significant accounting policies, for the Company. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 August 2024, and of the results of the Company's operations for the financial year 1 September 2023 - 31 August 2024 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

#### Basis for conclusion

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

- 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 tilsidestættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

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

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



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

---

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

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

### **Statement on Management's Review**

Management is responsible for Management's Review.



## 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.

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

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

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

København, den 20. februar 2025  
*Copenhagen, 20 February 2025*

**Christensen Kjarulff**  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41  
*Company reg. no. 15 91 56 41*

Egon Ramskov Laursen  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne34372

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.

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

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



## Selskabsoplysninger

### Company information

---

<b>Selskabet</b> <i>The company</i>	Sycamore ApS C/O KEN Holding A/S Christiansgave 50 2960 Rungsted Kyst
	CVR-nr.: 19 26 80 71 <i>Company reg. no.</i>
	Stiftet: 1. april 1996 <i>Established: 1 April 1996</i>
	Hjemsted: Hørsholm <i>Domicile:</i>
	Regnskabsår: 1. september - 31. august <i>Financial year: 1 September - 31 August</i>
<b>Direktion</b> <i>Executive board</i>	Peter Simon Knud Erik Nordby
<b>Revision</b> <i>Auditors</i>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b> <i>Parent company</i>	Sycamore Holdings Ltd.



## **Ledelsesberetning** *Management's review*

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i investering i fast ejendom og udlejning heraf.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets investeringsejendom måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis på området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets ejendom på statusdagen.

Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode, og i den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 5.024.523 kr. mod 2.084.198 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 13.894.722 kr. mod 1.322.833 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets likvider er i 2023/24 steget med 1.600.882 kr., nemlig fra 4.090.897 kr. til 5.691.779 kr.

### **Description of key activities of the company**

The activities of the Company comprise real estate investments and letting hereof.

### **Uncertainties connected with recognition or measurement**

The company's investment property is measured in accordance with the Danish Financial Statements Act and developments in accounting policies.

Measurement base is the estimated market value of the property at the balance sheet date. Market value is calculated on the basis of return measurement methods. Subject to the extent of changes in the market interest and investor's interest requirements, the property value may change accordingly.

### **Significant changes in the company's activities and financial matters**

The gross profit for the year totals DKK 5.024.523 against DKK 2.084.198 last year. Income or loss from ordinary activities after tax totals DKK 13.894.722 against DKK 1.322.833 last year. Management considers the net profit or loss for the year satisfactory.

In 2023/24, the company's cash and cash equivalents increased by DKK 1.600.882, i.e. from DKK 4.090.897 to DKK 5.691.779.



## Resultatopgørelse 1. september - 31. august

### Income statement 1 September - 31 August

All amounts in DKK.

Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit</i>	<b>5.024.523</b>	<b>2.084.198</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment property</i>	13.200.000	0
1 Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>	-150.000	-150.000
<b>Driftsresultat</b> <i>Operating profit</i>	<b>18.074.523</b>	<b>1.934.198</b>
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	970.807	189
2 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	-989.767	-3.481
<b>Resultat før skat</b> <i>Pre-tax net profit or loss</i>	<b>18.055.563</b>	<b>1.930.906</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on net profit or loss for the year</i>	-4.160.841	-608.073
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit or loss for the year</i>	<b>13.894.722</b>	<b>1.322.833</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b> <i>Proposed distribution of net profit:</i>		
Overføres til overført resultat <i>Transferred to retained earnings</i>	13.894.722	1.322.833
<b>Disponeret i alt</b> <i>Total allocations and transfers</i>	<b>13.894.722</b>	<b>1.322.833</b>



## Balance 31. august

### Balance sheet at 31 August

All amounts in DKK.

Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Non-current assets</i>		
3		
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	131.000.000	117.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Total property, plant and equipment</i>	131.000.000	117.800.000
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	0	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Total non-current assets</i>	<b>131.000.000</b>	<b>117.800.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>	625.760	611.389
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>	26.675	0
Tilgodehavende selskabsskat <i>Income tax receivables</i>	215.640	167.000
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	37.713	251.959
Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>	905.788	1.030.348
Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>	5.691.779	4.090.897
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Total current assets</i>	<b>6.597.567</b>	<b>5.121.245</b>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Total assets</i>	<b>137.597.567</b>	<b>122.921.245</b>



## Balance 31. august

### Balance sheet at 31 August

---

All amounts in DKK.

Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>		
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	200.000	200.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	104.683.004	90.788.282
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Total equity</i>	<b>104.883.004</b>	<b>90.988.282</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b> <i>Provisions</i>		
4 Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	24.612.589	21.424.082
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <i>Total provisions</i>	<b>24.612.589</b>	<b>21.424.082</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b> <i>Liabilities other than provisions</i>		
5 Deposita <i>Deposits</i>	2.916.448	2.900.802
6 Selskabsskat <i>Income tax payable</i>	885.334	0
7 Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>	1.944.445	2.777.778
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total long term liabilities other than provisions</i>	5.746.227	5.678.580



## Balance 31. august

### Balance sheet at 31 August

---

All amounts in DKK.

#### Passiver

*Equity and liabilities*

Note	2024 kr.	2023 kr.
Kortfristet del af langfristet gæld <i>Current portion of long term liabilities</i>	833.333	833.333
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	207.430	77.375
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	0	2.592.000
Selskabsskat <i>Income tax payable</i>	0	118.360
Anden gæld <i>Other payables</i>	826.044	709.134
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>	488.940	500.099
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total short term liabilities other than provisions</i>	<u>2.355.747</u>	<u>4.830.301</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Total liabilities other than provisions</i>	<b><u>8.101.974</u></b>	<b><u>10.508.881</u></b>
<b>Passiver i alt</b> <i>Total equity and liabilities</i>	<b><u>137.597.567</u></b>	<b><u>122.921.245</u></b>

## 8 Oplysninger om dagsværdi

*Disclosures on fair value*



## Egenkapitalopgørelse

### Statement of changes in equity

---

All amounts in DKK.

	<b>Virksomhedskapital</b> <i>Contributed capital</i> <b>kr.</b>	<b>Overført resultat</b> <i>Retained earnings</i> <b>kr.</b>	<b>I alt</b> <i>Total</i> <b>kr.</b>
Egenkapital 1. september 2022 <i>Equity 1 September 2022</i>	200.000	89.465.449	89.665.449
Årets overførte overskud eller underskud <i>Retained earnings for the year</i>	0	1.322.833	1.322.833
Egenkapital 1. september 2023 <i>Equity 1 September 2023</i>	200.000	90.788.282	90.988.282
Årets overførte overskud eller underskud <i>Retained earnings for the year</i>	0	13.894.722	13.894.722
	<b>200.000</b>	<b>104.683.004</b>	<b>104.883.004</b>



## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
<i>Staff costs</i>		
Lønninger og gager		
<i>Salaries and wages</i>	150.000	150.000
	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere		
<i>Average number of employees</i>	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
<i>Other financial expenses</i>		
Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	989.767	3.481
	<u>989.767</u>	<u>3.481</u>



## Noter Notes

All amounts in DKK.

### 3. Investeringsejendomme

Investment property

	Ejendom Property kr.	Leje incitamerter Rent incentives kr.	I alt Total kr.
Kostpris 1. september 2023 Cost 1 September 2022	25.877.125	3.611.112	29.488.237
Afgang i årets løb Disposals during the year	0	-833.333	-833.333
<b>Kostpris 31. august 2024</b>	<b>25.877.125</b>	<b>2.777.779</b>	<b>28.654.904</b>
<b>Cost 31 August 2023</b>			
Regulering til dagsværdi 1. september 2023 Fair value adjustment 1 September 2022	89.145.096	0	89.145.096
Årets regulering til dagsværdi Adjustment to fair value for the year	13.200.000	0	13.200.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. august 2024</b>	<b>102.345.096</b>	<b>0</b>	<b>102.345.096</b>
<b>Fair value adjustment 31 August 2023</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august 2024</b>	<b>128.222.221</b>	<b>2.777.779</b>	<b>131.000.000</b>
<b>Carrying amount, 31 August 2023</b>			

Selskabets investeringsejendomme består af 1 blandet ejendom med butiksljemål, kontorlejemål og boliglejemål på i alt 894 m<sup>2</sup> beliggende på Strøget i København.

*The company's investment properties consist of 1 mixed property with retail leases, office leases and residential leases with a total area of 894 square meters located on Strøget in Copenhagen.*



*All amounts in DKK.*

### **3. Investeringsejendomme (fortsat)**

#### ***Investment properties (continued)***

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ejendommen har ikke været fuldt udlejet i indeværende år. Dog er ejendommens største lejemål udlejet og det forventes at der kan indgås nye lejekontrakter vedrørende alle lejemål. Lejeniveauet forventes at være det samme, som det har været tidligere år.

*As per the description of the accounting policies applied, investment properties are measured at fair value (Level 3 in the fair value hierarchy) using a return-based model. The property has not been fully let in the current year. However, the property's largest lease is let, and it is expected that new leases can be entered into for all leases. The rental level is expected to be the same as it has been in previous years.*

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

*The fair value measurement is carried out for each individual property based on the property's detailed budget for the upcoming operating year, adjusted for fluctuations that are characterized as one-time events.*

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

*The applied return-based model, which has been consistently used for many years, comprises the following main components:*

Aktuel lejeindtægt

*Current rental income*

+/- Reguleringer til lejen

*+/- Rent adjustments*

- Vedligeholdelsesomkostninger

*- Maintenance expenses*

- Driftsomkostninger

*- Operating expenses*

- Administration

*- Administration expenses*

= Reguleret driftsresultat

*= Adjusted operating income*

/ Afkastprocent

*/ Rate of return*

= Bruttoværdi

*= Gross value*

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

*- Deductions for significant renovation projects or modifications, etc.*



## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

#### *Investment properties (continued)*

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

*The rate of return is determined based on market statistics, completed transactions, and management's knowledge of market conditions, generally. In setting the rate of return, various factors are taken into consideration, such as property type (residential, office, retail, etc.), location, age, condition, lease terms, and creditworthiness, among others.*

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

*The significant assumptions for the determined fair value are as follows:*

	<u>31/8 2024</u>	<u>31/8 2023</u>
Afkastkrav, gennemsnit (%)		
<i>Rate of return, average (%)</i>	4,21	4,50
Gennemsnitlig resterende lejeperiode, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (år)		
<i>Average remaining lease term, commercial, location (country, region, etc.) (years)</i>	3	4

Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m<sup>2</sup>)

<i>Commercial properties are valued at an average of (DKK/m<sup>2</sup>)</i>	146.532	131.767
--	---------	---------

Afkastkravet er fastsat til 4,21% som er et gennemsnits afkast, der udgøres af 87,55% af 4,25%, 9,12% af 4,00% og 3,33% af 3,75%. Disse individuelle afkastkrav er fast ud fra karakteren af lejemålene, og andelen er beregnet ud fra hvor stor en andel lejemålene udgør af den samlede leje.

*The return requirement is set at 4.21%, which is an average return made up of 87.55% of 4.25%, 9.12% of 4.00% and 3.33% of 3.75%. These individual return requirements are fixed based on the nature of the leases, and the share is calculated based on how large a share the leases make up of the total rent.*

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

*Additionally, the following assumptions have been applied:*

- For investeringsejendommen beliggende på Strøget i København er det forudsat at der opnås fuld udlejning i det kommende regnskabsår til en leje svarende tilsvarende den nuværende leje.
- *For the investment property located on Strøget in Copenhagen it is expected that full letting will be achieved in the coming financial year at a rent equal to the current rent.*



## Noter Notes

All amounts in DKK.

### 3. Investeringsejendomme (fortsat) *Investment properties (continued)*

#### Følsomhedsanalyse

##### *Sensitivity analysis*

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

*The following overview illustrates how the measurement of the property portfolio is impacted when the discount rates change in an upward and downward direction, respectively.*

Afkast % Return %	Værdi af ejendomsportefølje Value of Property Portfolio	Regnskabsmæssig værdi Book Value	Regulering Adjustment
4,00%	137.800.000	131.000.000	6.800.000
4,50%	122.400.000	131.000.000	-8.600.000

### 4. Hensættelser til udskudt skat *Provisions for deferred tax*

Hensættelser til udskudt skat 1. september 2023

*Provisions for deferred tax 1 September 2023*

31/8 2024  
kr.

31/8 2023  
kr.

Udskudt skat af årets resultat

*Deferred tax relating to the net profit or loss for the year*

21.424.082

20.934.369

3.188.507

489.713

**24.612.589**

**21.424.082**

### 5. Deposita *Deposits*

Deposita i alt

*Total deposits*

2.916.448

2.900.802

Heraf forfalder inden for 1 år

*Share of amount due within 1 year*

0

0

**Deposita i alt**

***Total deposits***

**2.916.448**

**2.900.802**

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år

*Share of liabilities due after 5 years*

0

0



## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

	31/8 2024 kr.	31/8 2023 kr.
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>6. Selskabsskat</b>		
<i>Income tax payable</i>		
Langfristet del af selskabsskat <i>Non-current portion of income tax</i>	885.334	0
Heraf forfalder inden for 1 år <i>Share of amount due within 1 year</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>885.334</u></b>	<b><u>0</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år <i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>7. Periodeafgrænsningsposter</b>		
<i>Deferred income</i>		
Periodeafgrænsningsposter i alt <i>Total deferred income</i>	2.777.778	3.611.111
Heraf forfalder inden for 1 år <i>Share of amount due within 1 year</i>	<u>-833.333</u>	<u>-833.333</u>
	<b><u>1.944.445</u></b>	<b><u>2.777.778</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år <i>Share of liabilities due after 5 years</i>	<u>0</u>	<u>0</u>



## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

### 8. Oplysninger om dagsværdi Disclosures on fair value

	<b>Investerings- ejendomme Investment property kr.</b>
Dagsværdi 31. august 2024 <i>Fair value at 31 August 2024</i>	<u>131.000.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen <i>Unrealised change in fair value of the year recognised in the statement of financial activity</i>	<u>13.200.000</u>



## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

Årsrapporten for Sycamore ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

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

Når selskabet yder lejerabatter til lejer, bliver lejerabatterne indregnet over lejeperioden på en lineær basis.

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

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

The annual report for Sycamore ApS 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.

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

### Income statement

#### **Gross profit**

Gross profit comprises the revenue and external costs.

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.

When the company provides tenant rebates, the tenants rebates are recognized over the lease period on a linear basis.

Other external expenses comprise expenses incurred for administration and loss on receivables.

Expenses concerning investment properties 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.



## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies*

---

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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 poster direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

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

### **Value adjustment of investment property**

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

### **Staff costs**

Staff costs include salaries and wages, including holiday allowances, pensions, and other social security costs, etc., for staff members.

### **Financial income and expenses**

Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts concerning the financial year. Financial income and expenses comprise interest income and expenses, realised and unrealised capital gains and losses relating to debt and reimbursements under the advance tax scheme, etc.

### **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.

### **Statement of financial position**

#### **Investment properties**

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



## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

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

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

Investment properties are subsequently measured at fair value, corresponding to the amount for which the individual property is estimated to be able to sell for on the balance sheet date to an independent buyer. The fair value is calculated using a return-based model based on the budgeted net earnings for the following year, restated according to normal earnings and by applying a required rate of return reflecting the market’s actual required rate of return of similar properties. The value is adjusted for factors that are not reflected in normalized earnings, such as actual rent loss due to vacancy, major refurbishment work, etc. Compared to the latest financial year, the methods of measurement used have not been changed.

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

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### **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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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.

#### **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.

#### **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.

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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

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 nettorealisationsværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

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.

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.

#### **Liabilities other than provisions**

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.

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Knud Erik Nordby

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Knud Erik Nordby  
Direktør  
ID: 5b22f036-8f93-4ee3-a2e7-56789849737f  
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2025 kl.: 14:04:50  
Underskrevet med MitID



---

Peter Simon  
Direktør  
IP-adresse: 104.28.40.139:37392  
Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 17:04:40  
Underskrevet med esignatur EasySign



## Egon Ramskov Laursen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Egon Ramskov Laursen  
Revisor  
På vegne af Christensen Kjærulff  
ID: 63a35787-cb39-4711-804e-d04e05c36835  
Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 17:26:58  
Underskrevet med MitID



## Knud Erik Nordby

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Knud Erik Nordby  
Dirigent  
ID: 5b22f036-8f93-4ee3-a2e7-56789849737f  
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2025 kl.: 08:50:24  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 12e7e0QstnJ252368734

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

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