

STUSAB Engvej E2 HoldCo P/S

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

CVR-nr. 42 74 68 43

Company reg. no. 42 74 68 43

Årsrapport *Annual report*

1. januar - 31. december 2024

1 January - 31 December 2024

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

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

Maria Rebecka Eidenert

Dirigent

Chairman of the meeting

Notes to users of the English version of this document:

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

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <i>Page</i>
Påtegninger	
<i>Reports</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	3
Ledelsesberetning	
<i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	8
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	9
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
<i>Financial statements 1 January - 31 December 2024</i>	
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	10
Resultatopgørelse <i>Income statement</i>	15
Balance <i>Balance sheet</i>	16
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	18
Noter <i>Notes</i>	18

Ledelsespåtegning

Management's statement

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

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Brøndby, den 13. juni 2025

Brøndby, 13 June 2025

Direktion

Managing Director

Maria Rebecka Eidenert

Direktør

Ledelsespåtegning

Management's statement

Bestyrelse

Board of directors

David Stefan Yngve Juhlin
Formand

Maria Rebecka Eidenert

Samira Mchaiter

Sebastian Schönström

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i STUSAB Engvej E2 HoldCo P/S

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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.

To the Shareholders of STUSAB Engvej E2 HoldCo P/S

Opinion

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

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

Basis for conclusion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements" section of our report. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Management's Responsibilities for the Financial Statements

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

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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.

Frederiksberg, den 13. juni 2025

Frederiksberg, 13 June 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

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

Kaare K. Lendorf

Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne33819

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

Selskabet <i>The company</i>	STUSAB Engvej E2 HoldCo P/S C/O Sofus Administration ApS Ringager 4D, st. 2605 Brøndby CVR-nr.: 42 74 68 43 <i>Company reg. no.</i> Regnskabsår: 1. januar - 31. december <i>Financial year: 1 January - 31 December</i>
Bestyrelse <i>Board of directors</i>	David Stefan Yngve Juhlin, Formand Maria Rebecka Eidenert Samira Mchaiter Sebastian Schönström
Direktion <i>Managing Director</i>	Maria Rebecka Eidenert, Direktør
Komplementar <i>General partner</i>	STUSAB Engvej E2 Komplementar ApS
Revision <i>Auditors</i>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
Modervirksomhed <i>Parent company</i>	Copenhagen Student Housing ApS
Dattervirksomhed <i>Subsidiary</i>	STUSAB Engvej E2 PropCo P/S, Brøndby

Ledelsesberetning

Management's review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttotab udgør -54.429 kr. mod -111.937 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -60.129 kr. mod -114.646 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Going concern

Selskabet er finansieret via lån fra tilknyttede virksomheder. Selskabets likviditetsberedskab er ikke tilstrækkelig til at indfri de koncerninterne lån. Selskabet har modtaget tilsagn fra Studentbostäder I Norden AB (koncernen) med løfte om at yde finansiel støtte frem til 30. juni 2026. Studentbostäder I Norden AB evne til at opfylde den afgivne støtteerklæring er betinget af koncernens evne til at fortsætte driften.

Væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften er beskrevet i note 1.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Description of key activities of the company

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

Significant changes in the company's activities and financial matters

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

The gross loss for the year totals DKK -54.429 against DKK -111.937 last year. Income or loss from ordinary activities after tax totals DKK -60.129 against DKK -114.646 last year. Management considers the net profit or loss for the year satisfactory.

Going concern

The company is financed through loans from related parties. The company's liquidity reserves are not sufficient to repay the intra-group loans. The Company has received commitments from Studentbostäder I Norden AB (the Group) promising to provide financial support until 30. June 2026. Studentbostäder I Norden AB's ability to fulfil the declaration of support is conditional on the Group's ability to continue operations.

Significant uncertainty about the company's ability to continue operations is described in Note 1.

Events occurring after the end of the financial year

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

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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

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

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.

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

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

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

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

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

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.

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.

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

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

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

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

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

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

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

Income statement

Gross loss

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Results from investments in group enterprises

Dividend from investments in group enterprises is recognised in the financial year in which the dividend is declared.

If the dividend received exceeds the proportionate share of the year's result, this is considered an indication of impairment, which entails a requirement to prepare an impairment test.

Financial income and expenses

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

Statement of financial position

Investments

Investments in group enterprises

Investments in group enterprises are recognised and measured at cost. If the recoverable amount is lower than the cost price, it shall be written down for impairment to this lower value.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låntagelse 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.

Impairment loss relating to non-current assets

The carrying amount of both intangible and 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.

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.

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income statement 1 January - 31 December

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttotab		
<i>Gross loss</i>	-54.429	-111.937
3 Øvrige finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>	<u>-5.700</u>	<u>-2.709</u>
Årets resultat		
<i>Net profit or loss for the year</i>	<u>-60.129</u>	<u>-114.646</u>
Forslag til resultatdisponering:		
<i>Proposed distribution of net profit:</i>		
Disponeret fra overført resultat		
<i>Allocated from retained earnings</i>	<u>-60.129</u>	<u>-114.646</u>
Disponeret i alt		
<i>Total allocations and transfers</i>	<u>-60.129</u>	<u>-114.646</u>

Balance 31. december
Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Aktiver <i>Assets</i>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver <i>Non-current assets</i>		
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Investments in group enterprises</i>	<u>96.229.101</u>	<u>96.229.101</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt <i>Total investments</i>	<u>96.229.101</u>	<u>96.229.101</u>
Anlægsaktiver i alt <i>Total non-current assets</i>	<u>96.229.101</u>	<u>96.229.101</u>
Aktiver i alt <i>Total assets</i>	<u>96.229.101</u>	<u>96.229.101</u>

Balance 31. december

Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Note	2024	2023
Passiver <i>Equity and liabilities</i>		
Egenkapital <i>Equity</i>		
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	400.000	400.000
Overført resultat <i>Overført resultat</i>	95.614.326	95.674.455
Egenkapital i alt <i>Total equity</i>	96.014.326	96.074.455
Gældsforpligtelser <i>Liabilities other than provisions</i>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Leverandører af varer og tjenesteydelser</i>	36.915	53.250
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Gæld til tilknyttede virksomheder</i>	177.860	101.396
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total short term liabilities other than provisions</i>	214.775	154.646
Gældsforpligtelser i alt <i>Total liabilities other than provisions</i>	214.775	154.646
Passiver i alt <i>Total equity and liabilities</i>	96.229.101	96.229.101
1 Usikkerhed om going concern <i>Uncertainties relating to going concern</i>		
2 Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>		
5 Nærtstående parter <i>Related parties</i>		

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

All amounts in DKK.

	Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2023 <i>Equity 1 January 2023</i>	400.000	95.678.443	96.078.443
Årets overførte overskud eller underskud	0	-114.646	-114.646
Koncern tilskud	0	110.658	110.658
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 1. januar 2024 <i>Equity 1 January 2024</i>	400.000	95.674.455	96.074.455
Årets overførte overskud eller underskud	0	-60.129	-60.129
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	400.000	95.614.326	96.014.326

Noter

Notes

All amounts in DKK.

1. Usikkerhed om going concern

Uncertainties relating to going concern

Selskabet er finansieret via lån fra tilknyttede virksomheder og selskabet har behov for yderligere finansiering. Selskabets likviditetsberedskab er ikke tilstrækkelig til at indfri de koncerninterne lån. Selskabet har modtaget tilsagn fra Studentbostader I Norden AB med løfte om at yde finansiel støtte frem til 30. juni 2026.

Studentbostader I Norden AB's evne til at opfylde den afgivne støtteerklæring er betinget af koncernens evne til at styrke kapitalstrukturen, således koncernen kan indfri sine kortfristede forpligtelser og finansiering af nye projekter. Implementering heraf er en væsentlig usikkerhedsfaktor, som kan føre til betydelig tvivl om koncernens evne til at fortsætte driften.

Koncernledelsen vurderer, at der i 2025 indtil nu er en positiv markedsudvikling for investeringsejendomme. Koncernledelsen har for ejendomsselskaber observeret forbedrede lånevilkår, forbedret adgang til obligationsmarkedet samt stigninger i dagsværdier på ejendomme. Denne udvikling giver koncernen forbedret mulighed og adgang til at håndtere likviditetsudfordringerne.

Det er koncernledelsens vurdering, at det trods usikkerheden forbundet til udfaldet af ovenstående forhold, er relevant at koncernregnskabet for 2024 aflægges under forudsætning af fortsat drift.

For en uddybende beskrivelse af usikkerheden og koncernledelsens vurdering af evnen til at fortsætte driften, henvises til koncernregnskabet 2024 for Studentbostader I Norden AB.

Såfremt Studentbostader I Norden AB ikke kan opfylde de afgivne løfter om støtte, er der væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften og selskabet vil derfor muligvis være ude af stand til at realisere sine aktiver og indfri sine forpligtelser som led i den normale drift.

Ledelsen vurderer, at Studentbostader I Norden AB kan opfylde afgivne løfter i støtteerklæring, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

The company is financed via loans from affiliated companies and the company needs additional financing. The company's liquidity is not sufficient to repay the intra-group loans. The company has received a commitment from Studentbostader I Norden AB with a promise to provide financial support until 30 June 2026.

Noter Notes

All amounts in DKK.

Student residences In Norden AB's ability to fulfill the submitted declaration of support is dependent on the group's ability to strengthen the capital structure, so that the group can meet its short-term obligations and finance new projects. Implementation of this is a significant factor of uncertainty, which can lead to considerable doubt about the group's ability to continue operations.

The group management estimates that in 2025 there has been a positive market development for investment properties so far. For real estate companies, group management has observed improved loan terms, improved access to the bond market and increases in the fair value of properties. This development gives the group improved opportunity and access to handle the liquidity challenges.

It is the group management's assessment that, despite the uncertainty associated with the outcome of the above circumstances, it is relevant that the group accounts for 2024 are presented on the assumption of continued operations.

For an in-depth description of the uncertainty and the group management's assessment of the ability to continue operations, please refer to the consolidated financial statements 2024 for Studentbostader I Norden AB.

If Studentbostader I Norden AB cannot fulfill the promises made for support, there is significant uncertainty, which may create considerable doubt about the company's ability to continue operations and the company will therefore possibly be unable to realize its assets and fulfill its obligations as part of normal operations.

The management assesses that Studentbostader I Norden AB can fulfill the promises made in the declaration of support, which is why the annual accounts have accordingly been prepared assuming the company's continued operation.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2. Personalemkostninger		
Staff costs		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere		
<i>Average number of employees</i>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter Notes

All amounts in DKK.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
3. Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>			
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder <i>Financial costs, group enterprises</i>	<u>5.700</u>	<u>2.709</u>	
	<u>5.700</u>	<u>2.709</u>	
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Investments in group enterprises</i>			
Kostpris 1. januar 2024 <i>1 January 2024</i>	96.229.101	96.118.443	
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>110.658</u>	
Kostpris 31. december 2024 <i>Cost 31 December 2024</i>	<u>96.229.101</u>	<u>96.229.101</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 <i>Carrying amount, 31 December 2024</i>	<u>96.229.101</u>	<u>96.229.101</u>	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter <i>Financial highlights for the enterprises according to the latest approved annual reports</i>			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
	<i>Equity interest</i>	<i>Equity</i>	<i>Results for the year</i>
STUSAB Engvej E2 PropCo P/S, Brøndby	100 %	<u>164.666.040</u>	<u>-70.209</u>
		<u>164.666.040</u>	<u>-70.209</u>

5. Nærtstående parter *Related parties*

Koncernregnskab *Consolidated financial statements*

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Studentbostäder i Norden AB.

The company is included in the consolidated financial statements of Studentbostäder i Norden AB.

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

Maria Rebecka Eidenert

Navn returneret af svensk BankID (SE): REBECKA EIDENERT
Direktør
IP-adresse: 172.226.50.53:14018
Dato for underskrift: 13-06-2025 09:05:31 CEST (+02:00)
Underskrevet med BankID (SE)



Samira Mchaiter

Navn returneret af svensk BankID (SE): SAMIRA MCHAITER
Bestyrelsesmedlem
IP-adresse: 185.81.109.22:58037
Dato for underskrift: 13-06-2025 09:22:11 CEST (+02:00)
Underskrevet med BankID (SE)



Sebastian Schönström

Navn returneret af svensk BankID (SE): Lars Adam Sebastian Schönström
Bestyrelsesmedlem
IP-adresse: 95.193.138.196:52095
Dato for underskrift: 13-06-2025 09:44:45 CEST (+02:00)
Underskrevet med BankID (SE)



Maria Rebecka Eidenert

Navn returneret af svensk BankID (SE): REBECKA EIDENERT
Bestyrelsesmedlem
IP-adresse: 172.226.50.53:8142
Dato for underskrift: 13-06-2025 09:06:34 CEST (+02:00)
Underskrevet med BankID (SE)



David Stefan Yngve Juhlin

Navn returneret af svensk BankID (SE): DAVID JUHLIN
Bestyrelsesformand
IP-adresse: 185.81.109.22:29684
Dato for underskrift: 13-06-2025 09:08:21 CEST (+02:00)
Underskrevet med BankID (SE)



Kaare Kristensen Lendorf

Navn returneret af MitId: Kaare Kristensen Lendorf
Revisor
På vegne af EY Godkendt Revisionspartnerselskab
ID: 8eede778-219e-4dd7-8652-c0d59bb93611
IP-adresse: 82.99.43.145, 147.161.146.113:17942
Dato for underskrift: 13-06-2025 13:33:42 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Maria Rebecka Eidenert

Navn returneret af svensk BankID (SE): REBECKA EIDENERT
Dirigent
IP-adresse: 104.28.45.52:28507
Dato for underskrift: 13-06-2025 14:46:27 CEST (+02:00)
Underskrevet med BankID (SE)



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

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