

**Krakower See Invest ApS**

**Livøvej 2A, 8800 Viborg**

---

**Årsrapport for**

***Annual report***

**2024**

---

**CVR-nr. 41 97 89 53**  
**Company reg. no. 41 97 89 53**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2025.  
*The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 26 March 2025.*

---

**Daniel Høgh Zacher Kirkegaard**  
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

Page

**Påtegninger**

***Reports***

- 1 Ledespåtegning  
*Management's statement*
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang  
*The independent practitioner's report*

**Selskabsoplysninger**

***Company information***

- 6 Selskabsoplysninger  
*Company information*

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

***Financial statements 1 January - 31 December 2024***

- 7 Resultatopgørelse  
*Income statement*
- 8 Balance  
*Balance sheet*
- 11 Egenkapitalopgørelse  
*Statement of changes in equity*
- 12 Noter  
*Notes*
- 17 Anvendt regnskabspraksis  
*Accounting policies*

## Ledespåtegning *Management's statement*

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Krakower See Invest ApS.

Today, the Managing Director has approved the annual report of Krakower See Invest ApS for the financial year 2024.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hen sigtsmæssig, og efter min 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.

I consider the chosen accounting policy to be appropriate, and in my 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Viborg, den 26. marts 2025  
*Viborg, 26 March 2025*

Direktion  
***Managing Director***

Bjørn Krogh Andersen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang *The independent practitioner's report*

---

Til anpartshaverne i Krakower See Invest ApS

To the Shareholders of Krakower See Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Krakower See Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Conclusion

We have performed an extended review of the financial statements of Krakower See Invest ApS for the financial year 1 January - 31 December 2024, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes and a summary of significant accounting policies. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

Based on the work performed, in our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang *The independent practitioner's report*

---

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Krakower See Invest ApS er med virkning for indværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

### Basis for conclusion

We conducted our extended review in accordance with the Danish Business Authority's Assurance Standard for Small Enterprises and FSR - Danish Auditors' standard on extended review of financial statements prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Practitioner's responsibilities for the extended review 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 evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.

### Others matters

Effective as from the current financial year, Krakower See Invest ApS is subject to audit obligations. We must emphasize, as it also appears from the annual accounts, that no extended review or audit of the comparative figures in the annual accounts has been carried out.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang *The independent practitioner'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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

### 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.

### Practitioner's responsibilities for the extended review of the Financial Statements

Our responsibility is to express a conclusion on the financial statements. This requires that we plan and perform procedures in order to obtain limited assurance for our conclusion on the financial statements and in addition perform specifically required supplementary procedures to obtain further assurance for our conclusion.

An extended review comprises procedures that primarily consist of making inquiries of Management and others within the Company, as appropriate, analytical procedures and the specifically required supplementary procedures as well as evaluation of the evidence obtained.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang *The independent practitioner's report*

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

The procedures performed in an extended review are less than those performed in an audit, and accordingly, we do not express an audit opinion on the financial statements.

Risskov, den 26. marts 2025

*Risskov, 26 March 2025*

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*State Authorised Public Accountants*  
CVR-nr. 32 28 52 01  
*Company reg. no. 32 28 52 01*

Lars Greve Jensen

statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne32199

## Selskabsoplysninger *Company information*

---

<b>Selskabet</b> <i>The company</i>	Krakower See Invest ApS Livøvej 2A 8800 Viborg
	CVR-nr.: 41 97 89 53 <i>Company reg. no.</i>
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december <i>Financial year: 1 January - 31 December</i>
<b>Direktion</b> <i>Managing Director</i>	Bjørn Krogh Andersen
<b>Revision</b> <i>Auditors</i>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income statement 1 January - 31 December

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u> (ej revideret)
<b>Bruttofortjeneste</b>		
<b>Gross profit</b>	<b>4.296.960</b>	<b>902.027</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		
<i>Value adjustment of investment property</i>	850.000	16.894.539
Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>	60.228	327
2 Øvrige finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>	<u>-2.653.413</u>	<u>-1.433.628</u>
<b>Resultat før skat</b>		
<b>Pre-tax net profit or loss</b>	<b>2.553.775</b>	<b>16.363.265</b>
Skat af årets resultat		
<i>Tax on net profit or loss for the year</i>	<u>-160.652</u>	<u>-2.669.337</u>
<b>Årets resultat</b>		
<b>Net profit or loss for the year</b>	<u><b>2.393.123</b></u>	<u><b>13.693.928</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
<b>Proposed distribution of net profit:</b>		
Overføres til overført resultat		
<i>Transferred to retained earnings</i>	<u>2.393.123</u>	<u>13.693.928</u>
<b>Disponeret i alt</b>		
<b>Total allocations and transfers</b>	<u><b>2.393.123</b></u>	<u><b>13.693.928</b></u>

## Balance 31. december

### Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Aktiver Assets	2024	2023 (ej revideret)
Note	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Non-current assets</b>		
3 Investeringsejendomme		
<i>Investment properties</i>	72.000.000	71.150.000
Materielle anlægsaktiver i alt		
<i>Total property, plant, and equipment</i>	<u>72.000.000</u>	<u>71.150.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		
<b>Total non-current assets</b>	<u>72.000.000</u>	<u>71.150.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Current assets</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		
<i>Trade debtors</i>	38.891	114.094
Andre tilgodehavender		
<i>Other receivables</i>	<u>2.044.178</u>	<u>86.070</u>
Tilgodehavender i alt		
<i>Total receivables</i>	<u>2.083.069</u>	<u>200.164</u>
Likvide beholdninger		
<i>Cash and cash equivalents</i>	<u>2.061.324</u>	<u>15.817.968</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		
<b>Total current assets</b>	<u>4.144.393</u>	<u>16.018.132</u>
<b>Aktiver i alt</b>		
<b>Total assets</b>	<u>76.144.393</u>	<u>87.168.132</u>

## Balance 31. december

### Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

<b>Passiver</b>			
<b>Equity and liabilities</b>			
Note		<u>2024</u>	<u>2023</u> (ej revideret)
<b>Egenkapital</b>			
<b>Equity</b>			
Virksomhedskapital			
<i>Contributed capital</i>		40.000	40.000
Overført resultat			
<i>Retained earnings</i>		<u>22.015.473</u>	<u>19.622.350</u>
<b>Egenkapital i alt</b>			
<b>Total equity</b>		<u><b>22.055.473</b></u>	<u><b>19.662.350</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
<b>Provisions</b>			
Hensættelser til udskudt skat			
<i>Provisions for deferred tax</i>		<u>2.839.126</u>	<u>2.669.337</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>			
<b>Total provisions</b>		<u><b>2.839.126</b></u>	<u><b>2.669.337</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Liabilities other than provisions</b>			
Gæld til pengeinstitutter			
<i>Bank loans</i>		38.335.166	39.795.000
Anden gæld			
<i>Other payables</i>		<u>7.100.000</u>	<u>0</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt			
<i>Total long term liabilities other than provisions</i>		<u>45.435.166</u>	<u>39.795.000</u>

## Balance 31. december

### Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

<b>Passiver</b>			
<b>Equity and liabilities</b>			
Note		2024	2023 (ej revideret)
4	Kortfristet del af langfristet gæld		
	<i>Current portion of long term liabilities</i>	1.100.000	1.000.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser		
	<i>Trade payables</i>	3.709.605	31.165
	Gæld til selskabsdeltagere		
	<i>Payables to shareholders and management</i>	0	23.994.924
	Anden gæld		
	<i>Other payables</i>	905.548	15.356
	Periodeafgrænsningsposter		
	<i>Deferred income</i>	99.475	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
	<i>Total short term liabilities other than provisions</i>	5.814.628	25.041.445
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		
	<b><i>Total liabilities other than provisions</i></b>	<b>51.249.794</b>	<b>64.836.445</b>
	<b>Passiver i alt</b>		
	<b><i>Total equity and liabilities</i></b>	<b>76.144.393</b>	<b>87.168.132</b>
1	Selskabets væsentligste aktiviteter		
	<i>The significant activities of the enterprise</i>		
5	Oplysninger om dagsværdi		
	<i>Disclosures on fair value</i>		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	<i>Charges and security</i>		
7	Eventualposter		
	<i>Contingencies</i>		

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of changes in equity

---

All amounts in DKK.

	<u>Virksomhedskapital</u> <i>Contributed capital</i>	<u>Overført resultat</u> <i>Retained earnings</i>	<u>I alt</u> <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2023			
<i>Equity 1 January 2023</i>	40.000	630.922	670.922
Årets overførte overskud eller underskud			
<i>Profit or loss for the year brought forward</i>	0	13.693.928	13.693.928
Tilskud fra moderselskab			
<i>Subsidy from parent company</i>	<u>0</u>	<u>5.297.500</u>	<u>5.297.500</u>
Egenkapital 1. januar 2024			
<i>Equity 1 January 2024</i>	40.000	19.622.350	19.662.350
Årets overførte overskud eller underskud			
<i>Profit or loss for the year brought forward</i>	<u>0</u>	<u>2.393.123</u>	<u>2.393.123</u>
	<u><b>40.000</b></u>	<u><b>22.015.473</b></u>	<u><b>22.055.473</b></u>

## Noter Notes

All amounts in DKK.

### 1. Selskabets væsentligste aktiviteter

#### *The significant activities of the enterprise*

Selskabets aktivitet består af ejendomsudvikling, projektudvikling og udlejning i Tyskland.

*The enterprises activity consists of real estate development, project development and rental in Germany.*

	<u>2024</u>	<u>2023</u> (ej revideret)
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
<b><i>Other financial expenses</i></b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		
<i>Financial costs, group enterprises</i>	284.000	106.967
Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	<u>2.369.413</u>	<u>1.326.661</u>
	<b><u>2.653.413</u></b>	<b><u>1.433.628</u></b>
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u> (ej revideret)
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
<b><i>Investment properties</i></b>		
Kostpris 1. januar 2024		
<i>Cost 1 January 2024</i>	54.255.461	10.875.623
Tilgang i årets løb		
<i>Additions during the year</i>	<u>0</u>	<u>43.379.838</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>54.255.461</u></b>	<b><u>54.255.461</u></b>
<b><i>Cost 31 December 2024</i></b>		
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024		
<i>Fair value adjustment 1 January 2024</i>	16.894.539	0
Årets regulering til dagsværdi		
<i>Adjust of the year to fair value</i>	<u>850.000</u>	<u>16.894.539</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b><u>17.744.539</u></b>	<b><u>16.894.539</u></b>
<b><i>Fair value adjustment 31 December 2024</i></b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		
<b><i>Carrying amount, 31 December 2024</i></b>	<b><u>72.000.000</u></b>	<b><u>71.150.000</u></b>

## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

Selskabets investeringsejendomme består af 10 luksussommerhuse i Tyskland på i alt 2.326 m<sup>2</sup> beliggende i Tyskland, Krakower Am See.

*The company's investment properties consists of 10 luxury holiday homes with a total area of 2.326 square meters located in Germany, Krakower Am See.*

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

*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.*

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom 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*

## 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>31/12 2024</u>
Afkastkrav, sommerhusbolig, Tyskland, Krakower Am See	
<i>Rate of return, holiday homes, Germany, Krakower Am See</i>	6%
Sommerhusbolig er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	
<i>Holiday homes are valued at an average rate of (DKK/m<sup>2</sup>)</i>	30.954
Huslejeindtægter gns kr. pr. kvm pr. år	
<i>Rent per square meter per year</i>	2.572

### Følsomhedsanalyse

#### *Sensitivity analysis*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 72.000 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 5.878 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 7.054 t.kr.

*The fair value of the investment properties total TDKK 72.000 as of 31 December 2024. The determined fair value is an estimate made by management based on available information and current future expectations. The sensitivity of the average rate om return can be illustrated thus: a rise in the rate of return of 0.5 percentage point per property would result in a decrease in the fair value by TDKK 5.878. A decrease in the rate of return of 0.5 percentage point per property would result in an increase in fair value by TDKK 7.054.*

## Noter Notes

All amounts in DKK.

### 4. Gældsforpligtelser Long term liabilities other than provisions

	Gæld i alt 31/12 2024 <i>Total payables 31 Dec 2024</i>	Kortfristet del af lang- fristet gæld <i>Current portion of long term payables</i>	Langfristet gæld 31/12 2024 <i>Long term payables 31 Dec 2024</i>	Restgæld efter 5 år <i>Outstanding payables after 5 years</i>
Gæld til pengeinstitutter				
<i>Bank loans</i>	39.435.166	1.100.000	38.335.166	34.100.000
Anden gæld				
<i>Other payables</i>	7.100.000	0	7.100.000	7.100.000
	<u>46.535.166</u>	<u>1.100.000</u>	<u>45.435.166</u>	<u>41.200.000</u>

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

	Investerings- ejendomme <i>Investment property</i>
Dagsværdi 31. december 2024	
<i>Fair value at 31 December 2024</i>	<u>72.000.000</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>850.000</u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Charges and security

Til sikkerhed for gæld til pengetinstitutter, 39.633 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 72.000 t.kr.

*As collateral for bank loans, TDKK 39.633, security has been granted on land and buildings representing a carrying amount of TDKK 72.000 at 31 December 2024.*

## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

### 7. Eventualposter Contingencies

#### Eventualforpligtelser Contingent liabilities

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter og realkreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Den samlede gæld for koncernen udgør 508 mio. kr. pr. 31. december 2024.

*The company has provided a guarantor guarantee for group companies' debts to credit institutions and mortgage credit institutions. The guarantee is unlimited. The total debt for the Group amounted to 508 million as of December 31, 2024.*

#### Sambeskatning Joint taxation

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Skanlux Group ApS, CVR-nr. 40107142, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat frem til 31. december 2023, hvorefter selskabet er udtrådt af sambeskatning.

*With Skanlux Group ApS, company reg. no 40107142 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 fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

*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.*

## Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

---

Årsrapporten for Krakower See Invest 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.

The annual report for Krakower See Invest 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.

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 is 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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeomkostninger, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Gross profit

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

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Cost of sales comprises costs concerning purchase of raw materials and consumables less discounts and changes in inventories.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

---

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger, låneomkostninger samt omkostninger vedrørende kursdifferencer.

#### 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.

Selskabets aktivitet er beskattet i Tyskland, da alle indtægter og udgifter relateres til den tyske ejendom.

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

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

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).

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).

## Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

---

### Balancen

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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.

#### Investeringsjendomme

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

### Statement of financial position

#### Impairment loss relating to non-current assets

The carrying amount of both intangible and tangible fixed assets 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.

#### 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 investerings-ejendomme”.

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.

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Krakower See Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kilde-skatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 netto-realisationsevne.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### Receivables

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to nominal value.

### Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprises of 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.

According to the rules of joint taxation, Krakower See Invest ApS 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.

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.

### Liabilities other than provisions

Liabilities other than provisions relating to investment properties are measured at amortised cost.

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

## Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Deferred income**

Payments received concerning future income are recognised under deferred income.