

**ÅRSRAPPORT**

*ANNUAL REPORT*

**1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024**

*1 OCTOBER 2023 - 30 SEPTEMBER 2024*

**CWE TEGLPORTEM K/S**

**Meldahlsgade 5**

**1613 København V**

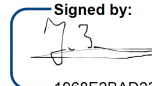
**CVR-nr. 36 40 51 04**

*CENTRAL BUSINESS REGISTRATION no. 36 40 51 04*

Godkendt på kommanditselskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 6 / 2 2025

*Adopted at the Company's  
Annual General Meeting,  
on 6 / 2 2025*

Signed by:



Jan Van Beek

1968E2BAD23648B

Dirigenten

*The Chairman*

## INDHOLDSFORTEGNELSE

CONTENTS

	Side Page
<b>Ledelsesberetning mv.</b> <i>Management's review etc.</i> Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	1
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	2
<b>Påtegninger</b> <i>Statement and report</i> Ledespåtegning <i>Statement by Management on the annual report</i>	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	4-7
<b>Årsregnskab</b> <i>Financial statements</i> Anvendt regnskabspraksis <i>Summary of significant accounting policies</i>	8-12
Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024 <i>Income statement 1 October 2023 - 30 September 2024</i>	13
Balance pr. 30. september 2024 <i>Balance sheet at 30 September 2024</i>	14-15
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	16
Noter <i>Notes</i>	17-20

Sagsnr. 954957  
Case no. 954957  
vd/sra

## SELSKABSOPLYSNINGER

1

### COMPANY DETAILS

#### Selskab

##### Company

CWE Teglporten K/S  
Meldahlsgade 5  
1613 København V

CVR-nummer 36 40 51 04  
*Central Business Registration no. 36 40 51 04*

Hjemsted: København  
*Registered in:*

#### Direktion

##### Board of Executives

CWE Danmark ApS (Komplementarselskabet)

Henrik Groos, Direktør i komplementarselskabet (Executive Manager in the General Partner)

Jan van Beek, Direktør i komplementarselskabet (Executive Manager in the General Partner)

John Krøger, Direktør i komplementarkommanditselskabet (Executive Manager in the General Partner)

#### Revision

##### Company auditors

##### inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Buddingevej 312

2860 Søborg

CVR-nummer 19263096

*Central business registration no. 19263096*

Vibeke Düring Reyes Jensen, statsautoriseret revisor/State Authorized Public Accountant

Shpend Rasimi, statsautoriseret revisor/State Authorized Public Accountant

I tilfælde af uoverensstemmelser mellem den danske og den engelske tekst, er den danske tekst gældende.

*In case of discrepancy between the Danish and the English text the Danish shall prevail.*

**Væsentligste aktiviteter**

CWE Teglporten K/S er erhvervelse og senere udlejning samt eventuelt salg af ejendomme samt anden aktivitet, der står i forbindelse hermed.

**Udviklingen i kommanditselskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af kommanditselskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på t.kr. 77.750. Heraf udgør dagsværdireguleringen på investeringsejendommen t.kr. 71.649.

Selskabets investeringsejendom, som pr. balancedagen udgør 720 mio.kr, måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme på balancedagen. Der anvendes eksterne valuarer til værdiansættelserne.

Regnskabsåret er påvirket af et begyndende fald i renteniveaet, normaliseret inflation og fortsatte økonomiske udfordringer generelt. Af disse årsager er de negative effekter på ejendommenes dagsværdi mindre markante end året før.

Ledelsen forventer, at denne negative tendens vil stoppe i det kommende regnskabsår, og at dagsværdien af investeringsejendommene mindst vil stabilisere sig og muligvis stige en smule.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 30. september 2024.

**Primary activities**

*CWE Teglporten K/S's primary activities is to conduct business with real estate, rental, sale of real estate and other related activities.*

**Development in the Company's activities and finances**

*The Company's financial performance in the financial year amounted to a profit of (th)DKK 77.750. Of this, the fair value adjustment on the investment property amounts to (th)DKK 71.649.*

*The company's investment property, which per the balance sheet date amounts to DKK 720 million, are measured at fair value. The fair value for the individual property are assessed on the basis of assumptions, including the expected normal earnings and yield requirements. The yield requirements are set to reflect the market's current yield requirements for similar properties at the balance sheet date. The company uses external valuers for the valuations.*

*The financial year was effected by the start of decreasing interest rates, normalized inflation and still challenging economic circumstances in general. Due to these reasons the negative effects on the fair value of the properties are less stronger than the year before.*

*It is the management's expectation that this negative trend will stop the upcoming Business year and that the fair market value of the investment property will at least stabilize and might slightly increase.*

**Events after the balance sheet date**

*No significant events have occurred after the balance sheet date which would influence the evaluation of the Company's financial position at 30 September 2024.*

## LEDELSESPÅTEGNING

STATEMENT BY MANAGEMENT ON THE ANNUAL REPORT

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for CWE Teglporten K/S.

*The Management has today discussed and approved the annual report for the financial year 1 October 2023 - 30 September 2024 of CWE Teglporten K/S.*

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

*In our opinion the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 30 September 2024 and of the result of the Company's operation for the financial year 1 October 2023 - 30 September 2024.*

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

*In our opinion the management's review includes a fair review about the matters the review deals with.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*We recommend that the Annual Report be approved at the annual general meeting.*

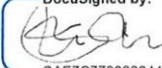
København V, den 6. februar 2025

Copenhagen V, 6th February 2025

### I direktionen

Board of Executives

Signed by:  
  
1968E2BAD23648B  
CWE Danmark ApS (Komplementarselskabet)

DocuSigned by:  
  
CAE7C7730239442...  
Henrik Groos

Direktør i komplementarselskabet  
(Executive Manager in the General Partner)

Signed by:  
  
1968E2BAD23648B...

Jan van Beek  
Direktør i komplementarselskabet  
(Executive Manager in the General Partner)

DocuSigned by:  
  
87E76B9C0321440...  
John Krøger  
Direktør i komplementarselskabet  
(Executive Manager in the General Partner)

## Til kommanditisten i CWE Teglporten K/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CWE Teglporten K/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 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 kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 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

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## To the limited partners of CWE Teglporten K/S

### Opinion

We have audited the financial statements of CWE Teglporten K/S for the financial year 1 October 2023 to 30 September 2024, which comprise the accounting policies applied, the income statement, the balance sheet, statement of changes in equity and notes. The financial statements are prepared in accordance under the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the financial statement give a true and fair view of the Company's financial position at 30 September 2024, and of the result of the Company's operations for the financial year 1 October 2023 to 30 September 2024 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with international Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

### Management's responsibility 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, 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 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.

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 tilsidesættelse af intern kontrol.

*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 responsibility 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 Financial Statements.*

*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.*

\* 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 kommanditselskabets interne kontrol.

*\* 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.*

\* 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.

*\* Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*

\* 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet ikke længere kan fortsætte driften.

*\* Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*

\* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

*\* Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

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

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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 væsentlig 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.

Søborg, den 6. februar 2025

*Søborg, 6th February 2025*

#### **inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(cvr 19263096)

  
Vibeke Düring Reyes Jensen

statsautoriseret revisor

*State Authorized Public Accountant*

mne11673

### **Statement on the Management's review**

*Management is responsible for Management's Review.*

*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 Acts. We did not identify any material misstatement of Management's Review.*



Shpend Rasimi

statsautoriseret revisor

*State Authorized Public Accountant*

mne4779

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

*The annual report has been prepared in accordance with Danish financial statements legislation as well as generally accepted accounting principles.*

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

*The annual report has been prepared in accordance with the reporting requirements of the Danish Financial Statements Act of class B enterprise with optional requirements of class C.*

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

*The accounting policies have not been changed from last year.*

**GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

**RECOGNITION AND MEASUREMENT**

*The financial statements have been prepared based on historical cost.*

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

*The income is recognised in the income statement as earned. Further to this, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Furthermore, all costs incurred to earn the profit or loss for year have been recognised in the income statement, including amortisation, depreciation, write-down and provisions as well as reversals as a consequence of changed accounting estimates of amounts previously recognised in the income statement.*

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

*Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow into the Company, and the value of the asset can be measured reliably.*

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

*Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.*

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

*On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described below for each financial statement item.*

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

*Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, by which a constant redemption yield is recognised over the term. Amortised cost is calculated as original cost less instalments and addition/deduction of the accumulated amortisation of the difference between cost and the nominal amount. Thereby, capital and exchange losses or gains are allocated over the term.*

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

*On recognition and measurement, anticipated losses and risks that appear before presentation of the annual report and which confirm or invalidate affairs or conditions existing at the balance sheet date are considered.*

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

*The functional currency is Danish kroner, DKK. All other currencies are considered foreign currencies.*

#### **VALUTAOMREGNING**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

#### **FOREIGN CURRENCY TRANSLATION**

*During the year, transactions in foreign currencies have been translated applying the exchange rate at the transaction date. If currency positions are considered hedge of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.*

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

*Receivables and debt denominated in foreign currencies have been recognised at the exchange rate of the balance sheet date.*

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og omkostninger.

*Realised and unrealised exchange gains and losses have been recognised in the income statement under other financial income and expenses.*

#### **RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

#### **INCOME STATEMENT**

*The income statement has been classified by nature.*

#### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i de perioder de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdien af det modtagne vederlag (ekskl. moms).

#### **Revenue**

*Rental income is accrued for and recognised in the periods to which they relate. Rental income is measured at the fair value of the rental fee received (excl. VAT).*

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

#### **Property costs**

*Property costs include expenses directly attributable to property operations, including, among other things, property taxes not allocated for the year, repairs and maintenance of the properties, as well as the company's share of heating, water, electricity, and other consumption-based costs*

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter dagsværdireguleringer af investeringsejendomme. Ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen.

#### **Value adjustment of investment properties**

*Value adjustment of investment properties include fair value adjustment of investment properties. Changes in the estimated fair value are entered in the income statement.*

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**External expenses**

*External expenses comprise administrative expenses.*

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Other financial income and other financial expenses**

*Financial income and expenses is recognised with amounts concerning the financial year. Financial items comprise interest, realised and unrealised exchange gains and losses, amortisation of debt to mortgage credit institutions as well as interest surcharge and interest reimbursements under the Danish Tax Prepayment Scheme.*

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Kommanditkommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor årsregnskabet ikke indeholder skat.

**Tax on profit or loss for the year income taxes**

*The Company is a transparent entity for tax purposes, hence the financial statements does not include tax.*

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af direkte og indirekte omkostninger i forbindelse med anskaffelsen. Kommanditselskabets investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast for ejendommen.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under dagværdiregulering af investeringsejendomme.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**BALANCE SHEET**

*The balance sheet has been presented in account*

**ASSETS****Investment in properties**

*Investment in properties includes properties held for the purpose of obtaining a return on invested capital as well as any capital gains on resale.*

*Investment property is measured at cost plus direct and indirect costs that relate to the purchase. The Company's investment property is subsequently measured at fair value with value adjustments recognised in the income statement. When calculating the fair value, an individually determined discount factor is used for the capitalization of a market-based operating return for the property.*

*Investment property is not depreciated.*

*Gains and losses related to disposal of investment property are measured as the difference between the sale price less selling expenses and the carrying amount at the time of sale. Gains or losses are recognised in the income statement as fair value adjustment of investment properties.*

**Receivables**

*Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down for bad debt according to an individual assessment.*

**PASSIVER**

**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

**EQUITY AND LIABILITIES**

**Equity**

*Management's proposed dividends for the financial year is disclosed as a separate item in equity.*

**Financial liabilities**

*Financial liabilities are recognized when raising the loan at the proceeds received after deduction of borrowing costs, directly addressed by the loan. In subsequent periods, financial liabilities are measured at amortized cost equal to the capitalized value using the effective interest rate, so the difference between the proceeds and the nominal value is recognized in the income statement over the loan period.*

*Mortgage debt hence is measured at amortized cost, which for cash loans equal the outstanding debt. For bond loans amortized cost corresponds to the outstanding debt, calculated as the loan's underlying cash value at the date of obtaining the loan regulated with a loan value adjustments based on an amortization, over the amortization period.*

*Other liabilities other than provisions have been measured at amortised cost which corresponds to nominal value.*

**RESULTATOPGØRELSE**

13

**1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024**

INCOME STATEMENT

1 OCTOBER 2023 - 30 SEPTEMBER 2024

Note	2023/24	2022/23
Nettoomsætning <i>Revenue</i>	30.759.103	29.878.737
Ejendomsomkostninger <i>Property costs</i>	-6.933.288	-7.138.993
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>	71.648.726	-53.648.726
Eksterne omkostninger <i>External costs</i>	-478.170	-528.333
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b> <i>OPERATING PROFIT/LOSS</i>	94.996.371	-31.437.315
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	45.199	14.231
2 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	-17.291.327	-17.203.773
<b>ÅRETS RESULTAT</b> <i>profit for the year</i>	<u>77.750.243</u>	<u>-48.626.857</u>

**RESULTATDISPONERING***Distribution of profit*

Årets resultat foreslås disponeret således:  
*Proposed distribution of profit for the year*

Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret <i>Extraordinary dividends in the financial year</i>	5.000.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividends for the financial year</i>	1.100.000	5.000.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	71.650.243	-53.626.857
<b>ARETS RESULTAT</b> <i>PROFIT FOR THE YEAR</i>	<u>77.750.243</u>	<u>-48.626.857</u>

**AKTIVER**  
ASSETS

<u>Note</u>	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
3 Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	<u>720.000.000</u>	<u>648.351.274</u>
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b> <i>PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT</i>	<u>720.000.000</u>	<u>648.351.274</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> <i>FIXED ASSETS</i>	<u>720.000.000</u>	<u>648.351.274</u>
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	171.831	372.923
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	<u>722.748</u>	<u>768.050</u>
<b>TILGODEHAVENDER</b> <i>RECEIVABLES</i>	<u>894.579</u>	<u>1.140.973</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b> <i>CASH</i>	<u>4.820.909</u>	<u>8.667.531</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> <i>CURRENT ASSETS</i>	<u>5.715.488</u>	<u>9.808.504</u>
<b>AKTIVER I ALT</b> <i>TOTAL ASSETS</i>	<u><u>725.715.488</u></u>	<u><u>658.159.778</u></u>

**PASSIVER**  
EQUITY AND LIABILITIES

<u>Note</u>	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>	91.501.000	91.501.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	136.293.590	64.643.347
Forslag til udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividends for the financial year</i>	<u>1.100.000</u>	<u>5.000.000</u>
<b>EGENKAPITAL</b> <i>EQUITY</i>	<u>228.894.590</u>	<u>161.144.347</u>
Ansvarlig lånekapital <i>Subordinated loan capital</i>	285.000.000	285.000.000
Gæld til realkreditinstitutter <i>Debt to mortgage credit institutions</i>	198.948.001	198.944.655
Anden gæld <i>Other payables</i>	<u>341.736</u>	<u>512.604</u>
<b>4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b> <i>LONG-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	<u>484.289.737</u>	<u>484.457.259</u>
<b>4</b> Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of long-term liabilities other than provisions</i>	170.868	170.868
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>	2.266.213	2.256.030
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	632.429	802.074
Anden gæld <i>Other payables</i>	8.816.926	8.902.100
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>	<u>644.725</u>	<u>427.100</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b> <i>SHORT-TERM LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	<u>12.531.161</u>	<u>12.558.172</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> <i>LIABILITIES OTHER THAN PROVISIONS</i>	<u>496.820.898</u>	<u>497.015.431</u>
<b>PASSIVER I ALT</b> <i>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</i>	<u><u>725.715.488</u></u>	<u><u>658.159.778</u></u>
<b>5</b> Sikkerhedsstillelser <i>Asset charged and security</i>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE***Statement of changes in equity*

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I ALT
	<i>Share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Proposed dividends</i>	<i>TOTAL</i>
Egenkapital pr. 1/10 2022 <i>Equity at 1/10 2022</i>	91.501.000	118.270.204	1.448.231	211.219.435
Udloddet udbytte <i>Dividends paid</i>	0	0	-1.448.231	-1.448.231
Overført via resultatdisponeringen <i>Transferred from distribution of profit/loss</i>	0	-53.626.857	5.000.000	-48.626.857
Egenkapital pr. 1/10 2023 <i>Equity at 1/10 2023</i>	91.501.000	64.643.347	5.000.000	161.144.347
Udloddet udbytte <i>Dividends paid</i>	0	-5.000.000	-5.000.000	-10.000.000
Ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	0	5.000.000	0	5.000.000
Overført via resultatdisponeringen <i>Transferred from distribution of profit/loss</i>	0	71.650.243	1.100.000	72.750.243
<b>EGENKAPITAL PR. 30/9 2024</b> <i>Equity at 30/9 2024</i>	<u>91.501.000</u>	<u>136.293.590</u>	<u>1.100.000</u>	<u>228.894.590</u>

1	Dagsværdiregulering af investerings- ejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	Investeringsejendomme reguleret til dagsværdi <i>Investment properties adjusted to fair value</i>	<u>71.648.726</u>	<u>-53.648.726</u>
	I ALT <i>TOTAL</i>	<u><u>71.648.726</u></u>	<u><u>-53.648.726</u></u>
2	Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder <i>Interest expenses to group enterprises</i>	15.936.250	15.892.708
	Finansielle omkostninger i øvrigt <i>Other financial expenses</i>	<u>1.355.077</u>	<u>1.311.065</u>
	I ALT <i>TOTAL</i>	<u><u>17.291.327</u></u>	<u><u>17.203.773</u></u>

### 3 Investeringsejendomme

*Investment properties*

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>	I ALT <i>TOTAL</i>	30/9 2023
Kostpris pr. 1/10 2023 <i>Cost at 1/10 2023</i>	398.231.592	398.231.592	398.231.592
KOSTPRIS PR. 30/9 2024 <i>COST AT 30/9 2024</i>	398.231.592	398.231.592	398.231.592
Opskrivninger pr. 1/10 2023 <i>Revaluation at 1/10 2023</i>	250.119.682	250.119.682	303.768.408
Årets opskrivninger <i>Revaluation for the year</i>	71.648.726	71.648.726	-53.648.726
OPSKRIVNINGER PR. 30/9 2024 <i>REVALUATION AT 30/9 2024</i>	321.768.408	321.768.408	250.119.682
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30/9 2024 <i>CARRYING AMOUNT AT 30/9 2024</i>	720.000.000	720.000.000	648.351.274

#### Opgørelse af dagsværdien

Ejendommen omfatter en boligejendom på 14.988 kvm beliggende i København fordelt på 141 lejemål med en gennemsnitlig leje på 1.958 pr. kvm.

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdi-hierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetterede drift. Lejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunkt, hvor den forventede markedsleje opnås. Derudover er der foretaget en reduktion for tomgangsleje.

#### Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Afkastkravet udgør ca. 3,6% og er fastsat ud fra en bedømmelse af markedsniveauet for henholdsvis grund og bygning.

#### Fair value estimation

The investment property is a rental building on 14.988 square meters located in Copenhagen and divided into 141 leases with an average rent of 1,958 per sqm.

Investment properties are measured at fair value based on the income capitalization method (method 3 in the fair value hierarchy), which is derived from the budgeted operations for the coming year. Rental income is included at market level.

In calculating the fair value, a reduction has been made corresponding to the accumulated value of lost rental income until the point where the expected market rent is achieved. Additionally, a reduction has been made for vacancy rent.

#### Significant fair value assumptions

The required rate of return constitutes approx. 3,6% and is calculated based on a market level assessment on both land and property.

## 3 Investeringsejendomme, fortsat

*Investment properties, continued***Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommen**

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med følgende beløb:

Afkastprocent / Rate of return	3,35%	3,60%	3,85%
Dagsværdi / Fair value	772.300.000	720.000.000	672.950.000
Ændring i dagsværdi / Change in fair value	52.300.000	0	-47.050.000

**Sensitivity when calculating the fair value of the investment property**

Changes in the estimate of the required rate of return for the investment property will affect the recognized value of the investment property in the balance sheet and the income statement with the following amounts:

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

*Long-term liabilities other than provisions*

	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt:</b>		
<i>Total debt:</i>		
Ansvarlig lånekapital	285.000.000	285.000.000
<i>Subordinated loan capital</i>		
Gæld til realkreditinstitutter	198.948.001	198.944.655
<i>Mortgage debt</i>		
Anden gæld	512.604	683.472
<i>Other payables</i>		
I ALT	<u>484.460.605</u>	<u>484.628.127</u>
TOTAL		
<b>Gæld, der forfalder inden for et år:</b>		
<i>Instalments next financial year:</i>		
Anden gæld	170.868	170.868
<i>Other payables</i>		
I ALT	<u>170.868</u>	<u>170.868</u>
TOTAL		
<b>Gæld, der forfalder efter 5 år:</b>		
<i>Debt outstanding after 5 years:</i>		
Ansvarlig lånekapital	0	0
<i>Subordinated loan capital</i>		
Gæld til realkreditinstitutter	181.989.814	188.120.110
<i>Mortgage debt</i>		
Anden gæld	0	0
<i>Other payables</i>		
I ALT	<u>181.989.814</u>	<u>188.120.110</u>
TOTAL		

## 5 Sikkerhedsstillelser

*Assets charged and security*

---

Pantebreve i kommanditselskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på t.kr. 720.000 er deponeret som sikkerhed for engagement på t.kr. 199.035 med kreditinstitut.

*Mortgage deed registered to the mortgagor in the Company's land and buildings with a carrying amount of (th)DKK 720,000 has been deposited as security for commitment of (th)DKK 199.035 with credit institution.*

Pantebrevene i kommanditselskabets grunde og bygninger er tillige deponeret som sikkerhed for engagement på t.kr. 285 med grundejerforeningen.

*Mortgage deed registered to the mortgagor in the Company's land and buildings has also been deposited as security for commitment of (th)DKK 285 with the Land Owner Association.*