

# REI PropCo DK I ApS

c/o DEAS, Bellidavej 20, 2500 Valby  
CVR-nr. 42 20 94 14

Årsrapport 2024  
*Annual Report 2024*

1. januar - 31. december  
*1 January - 31 December*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 17. juni 2025  
*The Annual Report has been presented and adopted at the Company's  
Annual General Meeting on 17 June 2025*

---

Mark Safir Nielsen

*The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR no. 20 22 26 70

Tlf.: +45 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

### Selskabsoplysninger

*Company Details*

Selskabsoplysninger

3

*Company Details*

### Erklæringer

*Statement and Report*

Ledelsespåtegning

4

*Management's Statement*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

5-9

*Independent Auditor's Report*

### Ledelsesberetning

*Management Commentary*

Ledelsesberetning

10

*Management Commentary*

### Årsregnskab 1. januar - 31. december

*Financial Statements 1 January - 31 December*

Resultatopgørelse

11

*Income Statement*

Balance

12-13

*Balance Sheet*

Egenkapitalopgørelse

14

*Statement of Changes in Equity*

Noter

15-17

*Notes*

Anvendt regnskabspraksis

18-21

*Accounting Policies*

# Selskabsoplysninger

## Company Details

**Selskabet**  
*Company*

REI PropCo DK I ApS  
c/o DEAS  
Bellidavej 20  
2500 Valby

CVR-nr.: 42 20 94 14  
*CVR No.:*  
Stiftet: 12. marts 2021  
*Established:* 12 March 2021  
Kommune: København  
*Municipality:*  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
*Financial Year:* 1 January - 31 December

**Direktion**  
*Executive Board*

Mark Safir Nielsen  
Simon Peter Søholm

**Revision**  
*Auditor*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V

**Pengeinstitut**  
*Bank*

Danske Bank

# Ledelsespåtegning

## Management's Statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for REI PropCo DK I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 17. juni 2025  
Frederiksberg, 17 June 2025

Direktion:  
Executive Board

---

Mark Safir Nielsen

---

Simon Peter Søholm

*Today the Executive Board have discussed and approved the Annual Report of REI PropCo DK I ApS for the financial year 1 January - 31 December 2024.*

*The Annual Report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

*In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2024 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2024.*

*The Management Commentary includes in our opinion a fair presentation of the matters dealt with in the Commentary.*

*We recommend the Annual Report be approved at the Annual General Meeting.*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i REI PropCo DK I ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for REI PropCo DK I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. 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". 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

To the Shareholder of REI PropCo DK I ApS

### Opinion

We have audited the Financial Statements of REI PropCo DK I 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 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the assets, liabilities and 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 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 (including International Independence Standards) (IESBA Code), together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements 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.

### 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

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

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Independent Auditor's Report

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

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

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.

*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 Commentary

*Management is responsible for Management Commentary.*

*Our opinion on the Financial Statements does not cover Management Commentary, 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 Commentary and, in doing so, consider whether Management Commentary is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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

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

København, den 17. juni 2025  
*Copenhagen, 17 June 2025*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70  
*CVR no.*

Brian Olsen Halling  
Statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
MNE-nr. mne32094  
*MNE no.*

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

*Based on the work we have performed, we conclude that Management Commentary is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement of Management Commentary.*

# Ledelsesberetning

## Management Commentary

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i året haft negativt resultat. Resultatet er som forventet.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### **Principal activities**

*The principal activities comprise to purchase and sale of real estate.*

### **Development in activities and financial and economic position**

*The company has had a negative result this year. The result is as expected.*

### **Significant events after the end of the financial year**

*No events have occurred after the end of the financial year of material importance for the Company's financial position.*

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.420.503</b>	<b>9.137.831</b>
<hr/>			
<i>Gross profit</i>			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>		-1.000.000	-20.040.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.420.503</b>	<b>-10.902.169</b>
<hr/>			
<i>Operating profit</i>			
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	2	-8.303.077	-8.283.081
<b>Resultat før skat</b>		<b>-882.574</b>	<b>-19.185.250</b>
<hr/>			
<i>Loss before tax</i>			
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	3	-103.862	1.765.258
<b>Årets resultat</b>		<b>-986.436</b>	<b>-17.419.992</b>
<hr/>			
<i>Loss for the year</i>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-986.436	-17.419.992
<b>I alt</b>		<b>-986.436</b>	<b>-17.419.992</b>
<hr/>			
<i>Total</i>			

# Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

<b>Aktiver</b> <b>Assets</b>	Note	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		246.670.000	247.670.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	4	<b>246.670.000</b>	<b>247.670.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>246.670.000</b>	<b>247.670.000</b>
<hr/> <b>Non-current assets</b>			
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		172.713	403.354
Tilgodehavende selskabsskat <i>Corporation tax receivable</i>		24.768	0
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		160.254	201.501
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>357.735</b>	<b>604.855</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash and cash equivalents</i>		<b>3.789.792</b>	<b>4.407.842</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.147.527</b>	<b>5.012.697</b>
<hr/> <b>Current assets</b>			
<b>Aktiver</b>		<b>250.817.527</b>	<b>252.682.697</b>
<hr/> <b>Assets</b>			

# Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>	Note	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
Anpartskapital <i>Share capital</i>		50.000	50.000
Overkurs ved emission <i>Share Premium</i>		51.658.000	51.658.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-10.586.844	-9.600.408
<b>Egenkapital</b>		<b>41.121.156</b>	<b>42.107.592</b>
<hr/> <i>Equity</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		204.173.944	204.173.944
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Non-current liabilities</i>	5	<b>204.173.944</b>	<b>204.173.944</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		527.340	710.172
Selskabsskat <i>Corporation tax payable</i>		103.862	360.315
Anden gæld <i>Other liabilities</i>		4.891.225	5.330.674
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Current liabilities</i>		<b>5.522.427</b>	<b>6.401.161</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>209.696.371</b>	<b>210.575.105</b>
<hr/> <i>Liabilities</i>			
<b>Passiver</b>		<b>250.817.527</b>	<b>252.682.697</b>
<hr/> <i>Equity and liabilities</i>			
Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	6		

# Egenkapitalopgørelse

## Equity

kr.	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
DKK	Share capital	Share Premium	Retained earnings	Total
Egenkapital 1. januar 2024 <i>Equity at 1 January 2024</i>	50.000	51.658.000	-9.600.408	42.107.592
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed profit allocation</i>			-986.436	-986.436
<b>Egenkapital 31. december 2024</b> <i>Equity at 31 December 2024</i>	<b>50.000</b>	<b>51.658.000</b>	<b>-10.586.844</b>	<b>41.121.156</b>

# Noter

## Notes

	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
<b>1   Personalemkostninger</b>		
<i>Staff costs</i>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: <i>Average number of full time employees</i>	2	2
<b>2   Andre finansielle omkostninger</b>		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder <i>Group enterprises</i>	8.303.074	8.283.081
Finansielle omkostninger i øvrigt <i>Other interest expenses</i>	3	0
	<b>8.303.077</b>	<b>8.283.081</b>
<b>3   Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst <i>Calculated tax on taxable income of the year</i>	103.862	260.942
Regulering af udskudt skat <i>Adjustment of deferred tax</i>	0	-2.026.200
	<b>103.862</b>	<b>-1.765.258</b>

# Noter

## Notes

### 4 | Materielle anlægsaktiver

*Property, plant and equipment*

kr. DKK	Investeringsejendomme Investment properties
Kostpris 1. januar 2024 <i>Cost at 1 January 2024</i>	258.500.000
<b>Kostpris 31. december 2024</b> <i>Cost at 31 December 2024</i>	<b>258.500.000</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024 <i>Value adjustment of fair value at 1 January 2024</i>	-10.830.000
Årets værdireguleringer <i>Value adjustments of the year</i>	-1.000.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b> <i>Value adjustment of fair value at 31 December 2024</i>	<b>-11.830.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>246.670.000</b>

*Carrying amount at 31 December 2024*

Selskabets beboelses ejendom er beliggende i Lyngby.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand, som baserer sin værdiansættelse på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det normaliserede driftsafkast vurderes at udgøre 10.964 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 4.100 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 2.833 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,43 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

*The company's residential property is located in Lyngby.*

*The fair value of the investment property is assessed by using an external valuation performed by a valuation expert who bases the valuation on a return-based valuation model according to which the value is stated on the basis of the operating profit generated by the investment properties and an individually determined requirement for return on the investment.*

*The normalized operating return is assessed to amount to DKK DKK ('000) 10,964 which is based on an annual average rent per sqm of DKK ('000) 4,100, annual operating expenses including maintenance of DKK ('000) 2,833 and a letting out rate of 100 %.*

*A return of around 4,43 % is used in the calculation which is determined with due regard to the existing conditions in the property market at the balance sheet date, the type of property, the location of the properties, etc.*

# Noter

## Notes

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

#### Long-term liabilities

kr. DKK	31/12 2024 gæld i alt 31/12 2024 total liabilities	Afdrag næste år Repayment next year	Restgæld efter 5 år Debt outstanding after 5 years	31/12 2023 gæld i alt 31/12 2023 total liabilities
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	204.173.944	0	204.173.944	204.173.944
	204.173.944	0	204.173.944	204.173.944

### 6 | Eventualposter mv.

#### Contingencies etc.

#### Eventualforpligtelser

#### Contingent liabilities

Ingen.

*None.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

Årsrapporten for REI PropCo DK I ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

*The Annual Report of REI PropCo DK I ApS for 2024 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B and certain provisions applying to reporting class C.*

*The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles applied last year.*

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

## Income Statement

### Rental income

*Rental income is accrued to cover the period up to the end of the financial year. Payments charged to cover heating are not included in rental income.*

### Other external expenses

*Other external expenses include other production, sales, delivery and administrative costs, including costs of energy, marketing, premises, loss on bad debts, lease expenses, etc*

### Financial income and expenses

*Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses of finance leases, realised and unrealised gains and losses arising from securities, debt and transactions in foreign currencies, as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme, etc. Financial income and expenses are recognised by the amounts that relate to the financial year. Interest income and expenses are calculated on amortised cost prices.*

### Tax

*The tax for the year, which consists of the current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the Income Statement by the share that may be attributed to the profit for the year, and is recognised directly in equity by the share that may be attributed to entries directly to equity.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Balance Sheet

#### Property, plant and equipment

*Investment properties are initially recognised at cost, which comprise the purchase price and possible direct costs related to the properties. The investment properties are subsequently recognised at fair value corresponding to the market value of the properties. Changes in the fair market value are recognised in the Income Statement*

*Properties under construction are recognised at cost.*

*The fair value of investment properties is assessed by means of a return-based valuation model according to which the value is calculated on the basis of the returns from operating the investment properties and an individually determined requirement for returns.*

*Subsequent costs are added to the purchase price of the investment properties, when it is likely that the payment will lead to future economic benefits to the Company. Other costs of repairs and maintenance are recognised in the Income Statement on payment.*

*Profit or loss from sale of tangible fixed assets is stated as the difference between the sales price less costs of sale and the carrying amount at the date of sale. Profits or losses are recognised in the Income Statement.*

#### Impairment of fixed assets

*The carrying amount of , are assessed annually for indications of impairment other than that reflected by amortisation and depreciation.*

*In the event of impairment indications, an impairment test is made for each asset or group of assets, respectively. If the recoverable amount is lower than the carrying amount, the asset is written down to the recoverable amount.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

*The recoverable amount is calculated at the higher of the capital value and the sales value less expected costs of a sale. The capital value is determined as the Company's share in the current value of the net cash flows which the subsidiary is expected to generate through its activities and from sale of assets after the end of their useful lives. A discount rate is used which reflects the risk-free market rate and the owners' minimum return on interest requirements for similar assets. The growth rate in the terminal period is determined in accordance with the standards within the industry.*

### Receivables

*Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is written down to meet expected losses.*

### Accruals, assets

*Accruals recognised as assets include costs incurred relating to the subsequent financial year.*

### Tax payable and deferred tax

*Current tax liabilities and receivable current tax are recognised in the Balance Sheet as the calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and taxes paid on account.*

*Deferred tax is measured on the temporary differences between the carrying amount and the tax value of assets and liabilities.*

*Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carryforwards, are measured at the amount at which the asset is expected to be used within a reasonable number of years, either by setoff against tax on future earnings or by setoff against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.*

*Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that under the legislation in force on the Balance Sheet date will be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in the deferred tax resulting from changes in tax rates, are recognised in the income statement, except from items recognised directly in equity.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

### Liabilities

*Financial liabilities are recognised at the time of borrowing by the amount of proceeds received less transaction costs. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost equal to the capitalised value when using the effective interest, the difference between the proceeds and the nominal value being recognised in the Income Statement over the loan period.*