





# Pedershaab Real Estate ApS

Saltumvej 25, 9700 Brønderslev

CVR-nr./CVR no. 27 29 88 34

## Årsrapport 2024/25

Annual report 2024/25

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2026

Approved at the Company's annual general meeting on 31 March 2026

Dirigent:

Chair of the meeting:

.....  
Carsten S. Nielsen

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.



## Indhold

Contents

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
Statement by the Executive Board	
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
Independent auditor's report	
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
Management's review	
Oplysninger om selskabet	7
Company details	
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	<b>9</b>
Financial statements 1 October 2024 - 30 September 2025	
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>9</b>
Income statement	
<b>Balance</b>	<b>10</b>
Balance sheet	
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	<b>12</b>
Statement of changes in equity	
<b>Noter</b>	<b>13</b>
Notes to the financial statements	



**Pedershaab Real Estate ApS**

Årsrapport 2024/25  
Annual report 2024/25



## Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Pedershaab Real Estate ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 31. marts 2026

Brønderslev, 31 March 2026

Direktion:/Executive Board:

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of Pedershaab Real Estate ApS for the financial year 1 October 2024 - 30 September 2025.

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

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 30 September 2025 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 October 2024 - 30 September 2025.

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

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

-----  
Carsten Sudergaard Nielsen  
direktør/Director

-----  
Ryan Lowell Gable  
direktør/Director



**Pedershaab Real Estate ApS**

Årsrapport 2024/25  
Annual report 2024/25



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

### Til kapitalejeren i Pedershaab Real Estate ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Pedershaab Real Estate ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Uafhængighed

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

#### 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 shareholder of Pedershaab Real Estate ApS

#### Opinion

We have audited the financial statements of Pedershaab Real Estate ApS for the financial year 1 October 2024 - 30 September 2025, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including 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 financial position of the Company at 30 September 2025 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 October 2024 - 30 September 2025 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 believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

#### Independence

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

#### 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.



**Pedershaab Real Estate ApS**

Årsrapport 2024/25  
Annual report 2024/25



## 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 regnskabsbrugere 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 oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- u 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.
- u 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.

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 as to 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 the financial statements.

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

- u 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.
- u 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- u 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.
- u 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 konklusion 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.
- u 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.
- u Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- u 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.
- u Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note 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 bl.a. 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.

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

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 the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the 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 the Management's review and, in doing so, consider whether the 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 the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.



**Pedershaab Real Estate ApS**

Årsrapport 2024/25  
Annual report 2024/25

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

Independent auditor's report

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.

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

Aalborg, den 31. marts 2026

Aalborg, 31 March 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Hans B. Vistisen

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne23254

Mads Obel Knøsgaard

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne49041



**Pedershaab Real Estate ApS**

Årsrapport 2024/25  
Annual report 2024/25

**Ledelsesberetning**  
Management's review



## Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	Pedershaab Real Estate ApS
Adresse, postnr. by/Address, Postal code, City	Saltumvej 25, 9700 Brønderslev
CVR-nr./CVR no.	27 29 88 34
Stiftet/Established	1. juli 2003/1 July 2003
Hjemstedskommune/Registered office	Brønderslev Kommune
Regnskabsår/Financial year	1. oktober 2024 - 30. september 2025 1 October 2024 - 30 September 2025
Direktion/Executive Board	Carsten Sudergaard Nielsen, Direktør/Director Ryan Lowell Gable, Direktør/Director
Revision/Auditors	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Østre Havnegade 65, 9000 Aalborg



**Pedershaab Real Estate ApS**

Årsrapport 2024/25  
Annual report 2024/25

**Ledelsesberetning**  
Management's review



**Beretning**  
Management commentary

**Principal activities**

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje, investere i og administrere fast ejendom samt i øvrigt at udøve enhver beslægtet virksomhed.

Company activities comprise investing in and managing real estate, as well as exercising any related business.

**Development in activities and financial matters**

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på 824 t.kr. mod et overskud på 777 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på 7.679 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

The income statement for 2024/25 shows a profit of DKK 824 thousand against a profit of DKK 777 thousand last year, and the balance sheet at 30 September 2025 shows equity of DKK 7,679 thousand. Management considers the Company's financial performance in the year satisfactory.

**Events after the balance sheet date**

**Begivenheder efter balancedagen**

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

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



**Pedershaab Real Estate ApS**

Årsrapport 2024/25  
Annual report 2024/25

**Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Financial statements 1 October 2024 - 30 September 2025



## Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK'000	2024/25	2023/24
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.195	1.166
	<b>Gross profit</b>		
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-173	-173
	Amortisation/depreciation of property, plant and equipment		
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.022	993
	<b>Profit before net financials</b>		
2	Finansielle indtægter	37	5
	Financial income		
	Finansielle omkostninger	-3	-2
	Financial expenses		
	<b>Resultat før skat</b>	1.056	996
	<b>Profit before tax</b>		
3	Skat af årets resultat	-232	-219
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	824	777
	<b>Profit for the year</b>		

**Forslag til resultatdisponering**  
Recommended appropriation of profit

Overført resultat  
Retained earnings

<u>824</u>	<u>777</u>
<u><u>824</u></u>	<u><u>777</u></u>



**Pedershaab Real Estate ApS**

Årsrapport 2024/25  
Annual report 2024/25

**Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Financial statements 1 October 2024 - 30 September 2025



**Balance**  
Balance sheet

Note	DKK'000	2024/25	2023/24
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ASSETS</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Fixed assets		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Property, plant and equipment		
	Grunde og bygninger	9.115	9.289
	Land and buildings	9.115	9.289
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.115</b>	<b>9.289</b>
	Total fixed assets		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Non-fixed assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	630	0
	Receivables from group enterprises	630	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>630</b>	<b>0</b>
	Total non-fixed assets		
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>9.745</b>	<b>9.289</b>
	TOTAL ASSETS		



**Pedershaab Real Estate ApS**

Årsrapport 2024/25  
Annual report 2024/25

**Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Financial statements 1 October 2024 - 30 September 2025



**Balance**  
Balance sheet

Note	DKK'000	2024/25	2023/24
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
	Selskabskapital	125	125
	Share capital		
	Overført resultat	7.554	6.730
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.679</b>	<b>6.855</b>
	<b>Total equity</b>		
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Provisions		
	Udskudt skat	1.610	1.545
	Deferred tax		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.610</b>	<b>1.545</b>
	<b>Total provisions</b>		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Skyldig selskabsskat	167	203
	Corporate income tax payable		
		<b>167</b>	<b>203</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Current liabilities other than provisions		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	154	154
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	398
	Payables to group enterprises		
	Anden gæld	135	134
	Other payables		
		<b>289</b>	<b>686</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>456</b>	<b>889</b>
	<b>Total liabilities other than provisions</b>		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>9.745</b>	<b>9.289</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 6 Personaleomkostninger  
Staff costs
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
Security and collateral
- 9 Nærtstående parter  
Related parties



**Pedershaab Real Estate ApS**

Årsrapport 2024/25  
Annual report 2024/25

**Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Financial statements 1 October 2024 - 30 September 2025



**Egenkapitaloppgørelse**  
Statement of changes in equity

DKK'000

	<u>Selskabskapital</u> <u>Share capital</u>	<u>Overført resultat</u> <u>Retained earnings</u>	<u>I alt</u> <u>Total</u>
<b>Egenkapital 1. oktober 2024</b> Equity at 1 October 2024	125	6.730	6.855
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	<u>0</u>	<u>824</u>	<u>824</u>
<b>Egenkapital 30. september 2025</b> Equity at 30 September 2025	<u>125</u>	<u>7.554</u>	<u>7.679</u>



**Pedershaab Real Estate ApS**

Årsrapport 2024/25  
Annual report 2024/25

**Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Financial statements 1 October 2024 - 30 September 2025

**Noter**

Notes to the financial statements



**Anvendt regnskabspraksis**  
Accounting policies

Årsrapporten for Pedershaab Real Estate ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **Præsentationsvaluta**

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK'000).

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Nettoomsætning (netto)**

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter fra udlejningsejendomme, der indregnes når de kan opgøres pålideligt og betalinger er sandsynlige.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til lejer i henhold til huslejekontrakt, og med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### **Bruttofortjeneste**

I resultatopgørelsen er nettoomsætning (netto) og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktiviteter, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

The annual report of Pedershaab Real Estate ApS for 2024/25 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

#### **Reporting currency**

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK'000).

#### **Income statement**

##### **Revenue**

The Company has chosen IAS 11/IAS 18 as interpretation for revenue recognition.

Net sales include rental income from rental properties, which is recognised when they can be reliably calculated and payments are likely.

Rent income is recognised in the income statement as the service is delivered to the tenant in accordance with the lease agreement and with the amounts relating to the financial year.

Revenue is measured at the fair value of the agreed consideration excluding VAT and taxes charged on behalf of third parties. All discounts and rebates granted are recognised in revenue.

##### **Gross profit**

The items revenue and external expenses have been aggregated into one item in the income statement called gross profit in accordance with section 32 of the Danish Financial Statements Act.

##### **Other external expenses**

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to administration etc.



**Pedershaab Real Estate ApS**

Årsrapport 2024/25  
Annual report 2024/25

**Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Financial statements 1 October 2024 - 30 September 2025

**Noter**

Notes to the financial statements

**Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

### **Afskrivninger**

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger  
Buildings

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **Depreciation**

The item comprises depreciation of property, plant and equipment.

Where individual components of an item of property, plant and equipment have different useful lives, they are accounted for as separate items, which are depreciated separately.

The basis of depreciation, which is calculated as cost less any residual value, is depreciated on a straight line basis over the expected useful life. The expected useful lives of the assets are as follows:

39 år/years

Depreciation is based on the residual value of the asset and is reduced by impairment losses, if any. The depreciation period and the residual value are determined at the acquisition date and are reassessed annually. Where the residual value exceeds the carrying amount of the asset, no further depreciation charges are recognised.

In the case of changes in the depreciation period or the residual value, the effect on the depreciation charges is recognised prospectively as a change in accounting estimates.

Land is not depreciated.

### **Financial income and expenses**

Financial income and expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income and expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.



**Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Financial statements 1 October 2024 - 30 September 2025

**Noter**

Notes to the financial statements

**Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

**Skat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

**Tax**

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

The entity is jointly taxed with other group entities. The total Danish income tax charge is allocated between profit/loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.

**Balance sheet****Property, plant and equipment**

Items of property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Cost includes the acquisition price and costs directly related to the acquisition until the time at which the asset is ready for use.

Gains or losses are calculated as the difference between the selling price less selling costs and the carrying amount at the date of disposal. Gains and losses from the disposal of property, plant and equipment are recognised in the income statement as other operating income or other operating expenses.



## Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Financial statements 1 October 2024 - 30 September 2025

### Noter

Notes to the financial statements

#### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længe består.

#### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Impairment of fixed assets

The carrying amount of property, plant and equipment is assessed for impairment on an annual basis.

Impairment tests are conducted on assets when there is evidence of impairment. The carrying amount of impaired assets is reduced to the higher of the net selling price and the value in use (recoverable amount).

The recoverable amount is the higher of the net selling price of an asset and its value in use. The value in use is calculated as the present value of the expected net cash flows from the use of the asset and the expected net cash flows from the disposal of the asset after the end of the useful life.

Previously recognised impairment losses are reversed when the reason for recognition no longer exists.

#### Receivables

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for impairment write-down of financial receivables.

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

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable is impaired.

#### Prepayments

Prepayments recognised under "Assets" comprise prepaid expenses regarding subsequent financial reporting years.



**Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Financial statements 1 October 2024 - 30 September 2025

**Noter**

Notes to the financial statements

**Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

**Selskabsskat**

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

**Gældsforpligtelser**

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

**Income taxes**

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

**Liabilities**

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for liabilities.

Other liabilities are measured at net realisable value.



**Pedershaab Real Estate ApS**

Årsrapport 2024/25  
Annual report 2024/25

**Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Financial statements 1 October 2024 - 30 September 2025

**Noter**

Notes to the financial statements



DKK'000

**Finansielle indtægter**

Financial income

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder  
Interest receivable, group entities

2024/25

2023/24

37

5

37

5

**Skat af årets resultat**

Tax for the year

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst Estimated tax charge for the year	167	154
Årets regulering af udskudt skat Deferred tax adjustments in the year	<u>65</u>	<u>65</u>
	<u>232</u>	<u>219</u>

**Materielle anlægsaktiver**  
Property, plant and equipment



**DKK'000**

Kostpris 1. oktober 2024 Cost at 1 October 2024	<u>12.926</u>
Kostpris 30. september 2025 Cost at 30 September 2025	<u>12.926</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024 Impairment losses and depreciation at 1 October 2024	3.637
Afskrivninger Depreciation	<u>174</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2025 Impairment losses and depreciation at 30 September 2025	<u>3.811</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b> Carrying amount at 30 September 2025	<u><u>9.115</u></u>



**Langfristede gældsforpligtelser**  
Non-current liabilities other than provisions

	<b>Gæld i alt 30/9 2025 Total debt at 30/9 2025</b>	<b>Kortfristet andel Short-term portion</b>	<b>Langfristet andel Long-term portion</b>	<b>Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years</b>
<b>DKK'000</b>				
Skyldig selskabsskat Corporate income tax payable	321	154	167	0
	<u>321</u>	<u>154</u>	<u>167</u>	<u>0</u>
<b>Personaleomkostninger Staff costs</b>				

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.







**Pedershaab Real Estate ApS**

Årsrapport 2024/25  
Annual report 2024/25

**Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Financial statements 1 October 2024 - 30 September 2025

**Noter**

Notes to the financial statements



**Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**  
Contractual obligations and contingencies, etc.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Afinitas A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Virksomheden har derudover indgået sædvanlige gensidigt bebyrdende aftaler som led i virksomhedens normale drift.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Security and collateral

The Company is jointly taxed with its parent, Afinitas A/S, which acts as management company, and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes as well as withholding taxes on interest, royalties and dividends.

Moreover, the Company has concluded customary bilateral agreements in the ordinary course of business of the Company.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 38.350 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 9.115 t.kr.

The Company has provided security or other collateral in its assets for a total amount of DKK 38,350 thousand. The total carrying amount of these assets is DKK 9.115 thousand.

**Nærtstående parter**  
Related parties

**Oplysning om koncernregnskaber**  
Information about consolidated financial statements

<b>Modervirksomhed</b> Parent	<b>Hjemsted</b> Domicile	<b>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</b> Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
Afinitas A/S	Brønderslev	www.cvr.dk

**Transaktioner med nærtstående parter**  
Related party transactions

Pedershaab Real Estate ApS har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:  
Pedershaab Real Estate ApS was engaged in the below related party transactions:

<b>DKK'000</b>	<b>2024/25</b>
Huslejeindtægter fra tilknyttet virksomhed vedrørende grunde og bygninger Rent income from group enterprises relating to land and buildings	1.356
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder Interest receivable, group entities	37
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	630