

# K/S UNION STREET

c/o Nectar Management A/S, Bornholmsgade 3, 1266 København K  
CVR-nr. 28 50 20 44

Årsrapport 2024  
*Annual Report 2024*

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 19. marts 2025  
*The Annual Report has been presented and adopted at the Company's  
Annual General Meeting on 19 March 2025*

---

Peer Thomas Borg

*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 erklæring om udvidet gennemgang

5-7

*The Independent Auditor's Report*

### Ledelsesberetning

*Management Commentary*

Ledelsesberetning

8

*Management Commentary*

### Årsregnskab 1. januar - 31. december

*Financial Statements 1 January - 31 December*

Resultatopgørelse

9

*Income Statement*

Balance

10-11

*Balance Sheet*

Egenkapitalopgørelse

12

*Statement of Changes in Equity*

Noter

13-15

*Notes*

Anvendt regnskabspraksis

16-18

*Accounting Policies*

# Selskabsoplysninger

## Company Details

### Selskabet *Company*

K/S UNION STREET  
c/o Nectar Management A/S  
Bornholmsgade 3  
1266 København K

CVR-nr.: 28 50 20 44  
*CVR No.:*  
Stiftet: 3. marts 2005  
*Established:* 3 March 2005  
Kommune: København  
*Municipality:*  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
*Financial Year:* 1 January - 31 December

### Bestyrelse *Board of Directors*

Knud-Erik Sørensen, formand  
*Chairman*  
Henrik Bading Jørgensen  
Steffen Damborg

### Revision *Auditor*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V

# Ledelsespåtegning

## Management's Statement

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S UNION STREET.

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.

København, den 19. marts 2025  
Copenhagen, 19 March 2025

Bestyrelse:  
Board of Directors

---

Knud-Erik Sørensen  
Formand  
Chairman

---

Henrik Bading Jørgensen

---

Steffen Damborg

*Today the Board of Directors have discussed and approved the Annual Report of K/S UNION STREET 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 erklæring om udvidet gennemgang

## *The Independent Auditor's Report*

Til ejerne af K/S UNION STREET

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S UNION STREET for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

To the Partners of K/S UNION STREET

### **Conclusion**

*We have performed an extended review of the Financial Statements of K/S UNION STREET for the financial year 1 January - 31 December 2024, which comprise income statement, Balance Sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.*

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

### **Basis for Conclusion**

*We conducted our extended review in accordance with the Danish Business Authority's Assurance Standard for Small Enterprises and FSR - Danish Auditors' standard on extended review of Financial Statements prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Extended Review of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (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**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *The Independent Auditor's Report*

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.

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

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

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

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

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

### **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.

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

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

### **Auditor's Responsibilities for the Extended Review of the Financial Statements**

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

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

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

### **Statement on the Management Commentary**

*Management is responsible for the Management Commentary.*

*Our conclusion on the Financial Statements does not cover the Management Commentary, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.*

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *The Independent Auditor's Report*

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 19. marts 2025  
*Copenhagen, 19 March 2025*

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

Ferass Hamade  
Statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
MNE-nr. mne35441  
*MNE no.*

*In connection with our extended review of the Financial Statements, our responsibility is to read the Management Commentary and, in doing so, consider whether the Management Commentary is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the extended review, or otherwise appears to be materially misstated.*

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

*Based on the work we have performed, we conclude that the 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 in the Management Commentary.*

# Ledelsesberetning

## Management Commentary

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommene har i hele regnskabsåret 2024 været fuldt udlejet.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi er steget med TDKK 10 og prioritetsgælden er faldet med TDKK 220 i 2024, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Nettoeffekten er en gevinst på TDKK 210 er indregnet i resultatopgørelsen.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

En af kommanditistselskabets ejendomme er solgt pr. 15. januar 2025. Herudover er der ikke indtruffet begivenheder af væsentlige betydning for selskabets finansielle stilling.

### Principal activities

*The Limited Partnerships main activity is to own and let out property.*

### Recognition and measurement uncertainty

*During the preparation of the Annual Report, Management makes a number of accounting estimates to value and factor in the Company's assets and liabilities. The development of the financial markets and the real estate markets reflects a stabilization; generally the real estate market moves towards a more positive trend. However, the development also reflects great diversity and unpredictability which implies that the uncertainty related to valuation of the Company's assets and liabilities continues, such as and in particular the Company's investment properties.*

### Development in activities and financial and economic position

*During the entire financial year 2024, the properties has been fully let out.*

*The property carrying amount is increased by DKK 10k and the mortgage debt is decreased by DKK 220k in 2024 as a consequence of foreign exchange adjustment at the closing exchange rate. The net effect is a win of DKK 210k is recognised in the Income Statement.*

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

*One of the limited partnership's properties was sold as of January 15, 2025. In addition, no events of significant importance to the company's financial position have occurred.*

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.483.245</b>	<b>1.483.288</b>
<hr/>			
<i>Gross profit</i>			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>		9.510	-192.260
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.492.755</b>	<b>1.291.028</b>
<hr/>			
<i>Operating profit</i>			
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>		5.824	11.086
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>		-1.455.328	-1.239.777
<b>Årets resultat</b>		<b>43.251</b>	<b>62.337</b>
<hr/>			
<i>Profit for the year</i>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
<i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		43.251	62.337
<b>I alt</b>		<b>43.251</b>	<b>62.337</b>
<hr/>			
<i>Total</i>			

# Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	Note	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		21.449.261	21.439.751
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	2	<b>21.449.261</b>	<b>21.439.751</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.449.261</b>	<b>21.439.751</b>
<hr/> <i>Non-current assets</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		0	210
Tilgodehavende investorindskud <i>Receivables from associated enterprises</i>		0	77.419
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		189.843	19.665
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		625.762	0
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>815.605</b>	<b>97.294</b>
Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>		211.140	285.575
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.026.745</b>	<b>382.869</b>
<hr/> <i>Current assets</i>			
<b>Aktiver</b>		<b>22.476.006</b>	<b>21.822.620</b>
<hr/> <i>Assets</i>			

# Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

## Passiver

### Equity and liabilities

	Note	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
Stamkapital <i>Share capital</i>		21.235.000	21.235.000
Ikke indbetalt stamkapital <i>Unpaid share capital</i>		-5.549.435	-5.549.435
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-4.753.403	-4.796.654
<b>Egenkapital</b>		<b>10.932.162</b>	<b>10.888.911</b>
<hr/> <i>Equity</i>			
Gæld til realkreditinstitutter <i>Debt to mortgage credit institution</i>		9.336.634	9.570.704
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Non-current liabilities</i>	3	<b>9.336.634</b>	<b>9.570.704</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Debt to mortgage credit institution</i>		700.000	686.072
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		851.294	51.000
Anden gæld <i>Other liabilities</i>		227.619	217.517
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		428.297	408.416
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Current liabilities</i>		<b>2.207.210</b>	<b>1.363.005</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.543.844</b>	<b>10.933.709</b>
<hr/> <i>Liabilities</i>			
<b>Passiver</b>		<b>22.476.006</b>	<b>21.822.620</b>
<hr/> <i>Equity and liabilities</i>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	4		

# Egenkapitalopgørelse

## Equity

kr.	Stamkapital	Ikke indbetalt stamkapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
<i>DKK</i>	<i>Share capital</i>	<i>Unpaid share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Proposed dividend</i>	<i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2024 <i>Equity at 1 January 2024</i>	21.235.000	-5.549.435	-4.796.654	0	10.888.911
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed profit allocation</i>			43.251		43.251
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>21.235.000</b>	<b>-5.549.435</b>	<b>-4.753.403</b>	<b>0</b>	<b>10.932.162</b>
<i>Equity at 31 December 2024</i>					

# Noter

## Notes

2024	2023
kr.	kr.
DKK	DKK

### 1 | Personaleomkostninger

#### Staff costs

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

*Average number of full time employees*

3	3
---	---

Selskabets ledelse modtager ikke vederlag

*The company's management does not receive remuneration*

### 2 | Materielle anlægsaktiver

#### Property, plant and equipment

kr.

DKK

Investeringsejendomme  
Investment properties

Kostpris 1. januar 2024

*Cost at 1 January 2024*

29.525.844

Valutakursregulering til ultimokurs

*Exchange adjustment at closing rate*

1.437.405

**Kostpris 31. december 2024**

*Cost at 31 December 2024*

**30.963.249**

Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024

*Value adjustment of fair value at 1 January 2024*

-8.086.092

Valutakursregulering

*Exchange adjustment*

-393.656

Årets værdireguleringer

*Value adjustments of the year*

-1.034.240

**Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024**

*Value adjustment of fair value at 31 December 2024*

**-9.513.988**

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024**

*Carrying amount at 31 December 2024*

**21.449.261**

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

*The carrying amount of property, plant and equipment includes investment property measured at fair value by the following amounts:*

kr.

DKK

Erhvervsejendom  
Commercial property

Dagsværdi 31. december 2024

*Fair value at 31 December 2024*

21.449.261

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen

*Value adjustment in the year recognised in the Income Statement*

9.510

# Noter

## Notes

### 2 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

*Tangible fixed assets (continued)*

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav

Dagsværdien udgør TDKK 21.449 pr. 31. december 2024 (2023: TDKK 21.440), værdien er beregnet baseret på budget for perioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 med et afkastkrav på 7,00% (2022: 8,00%).

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,00%.

Grundlejen følger nettoprisindekset. Ejendommenes driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommenes beliggenhed, de uopsigelige løbetider for de indgåede lejeaftaler henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejernes bonitet. Det kapitaliserede beløb er herefter korrigeret med tillæg af deposita.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommenes attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på TDKK 21.449 er det bedste udtryk for ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2024, men kan afvige fra den faktiske salgpris, hvis ejendommen skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen opgjorte dagsværdi.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i et gennemsnitligt afkastkrav på +0,5% eller -0,5% vil resultere i en dagsværdi på henholdsvis TDKK 20.153 og TDKK 22.898.

*The valuation of the investment properties is based on the management's calculations based on a normal earnings model based on a return requirement.*

*The fair value amounts to TDKK 21,449 per 31 December 2024 (2023: TDKK 21,440), the value is calculated based on the budget for the period 1 January 2025 - 31 December 2025 with a required rate of return of 7.00% (2022: 8.00%).*

*An individually determined required rate of return at 7.00% has been applied in the market value assessment at 31 December 2024*

*The basic rent follows the net price index. The property's operating costs - incl. maintenance costs, which often have an aperiodic course - are determined on the basis of an average consideration. The annual determined normal earnings are capitalized with the determined return requirement. The return requirement is assessed based on the location of the properties, the non-cancellable terms of the lease agreements entered into, respectively the probability of lease extension and the creditworthiness of the tenants. The capitalized amount is then corrected with the addition of deposits.*

*Determining the fair value of the investment properties is based on estimates and the value can be affected by a number of uncertain factors, including the expected development on the property market and the attractiveness of the properties. It is the management's assessment that the calculated value of TDKK 21,449. is the best expression of the property's fair value per 31 December 2024, but may deviate from the actual sales price if the property were to be sold with reasonable time for marketing and negotiation, and such deviations may be significant in relation to the fair value calculated by the management..*

*Changes in estimates of return requirements for investment properties will affect the recognized value of investment properties in the balance sheet as well as the value adjustment in the income statement.*

*Changes in an average required return of + 0.5% or -0.5% will result in a fair value of TDKK 20,153 and TDKK 22,898, respectively.*

# Noter

## Notes

### 3 | Langfristede gældsforpligtelser

#### Long-term liabilities

kr.	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 realkreditinstitutter <i>Debt to mortgage credit institution</i>	10.036.634	700.000	7.568.000	10.256.776
	<b>10.036.634</b>	<b>700.000</b>	<b>7.568.000</b>	<b>10.256.776</b>

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

*Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.*

### 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### Charges and securities

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 10.037 er der ved ejerpantebrev givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør i alt TDKK 21.449, samt transport i lejeindtægter. *As security for mortgage loans of DKK 10,037k mortgage has been granted through mortgage deed registered to the mortgagor in land and building, the carrying amount of which at 31 December 2024 amounts to DKK 21,449k as well as transfer in rental income.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

Årsrapporten for K/S UNION STREET 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 K/S UNION STREET 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.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer af gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

## 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.*

*Net revenue is recognised exclusive of VAT and less duties and discounts related to the sale.*

### Other external expenses

*Other external expenses comprise costs relating to administration of the property.*

### Fair value adjustment of investments properties

*The value adjustment of investments properties is recognised in the Income Statement. Improvements are added to the cost price of the investment assets, and the basis for the value adjustments of the year is the fair value at beginning of the year with addition of acquisitions and improvements.*

### Financial income and expenses

*Financial income and expenses comprise interest income and expenses, financial expenses, realized and unrealized gains and losses arising from debt and transactions in foreign currencies and amortization of financial assets and liabilities.*

### Tax

*The Company is not an individual taxpayer, and therefore tax on the Company's operating profit is not included in the financial statements.*

# 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.

#### Tilgodehavender

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

#### 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### Balance Sheet

#### Tangible fixed assets

*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.*

#### Receivables

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

#### 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.*

*The amortised cost of current liabilities corresponds usually to the nominal value.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Ikke-monetære balanceposter, som er op- eller nedreguleret til dagsværdi, omregnes til valutakursen på tidspunktet for omvurderingen (balancedagen). Valutakursændringen indgår i resultatopgørelsen som en del af dagsværdireguleringen af investeringsejendomme.

### **Accruals, liabilities**

*Accruals recognised as liabilities include payments received regarding income in subsequent years.*

### **Foreign currency translation**

*Transactions in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date.*

*Exchange differences arising between the rate on the transaction date and the rate on the payment date are recognised in the Income Statement as a financial income or expense.*

*Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that are not settled on the Balance Sheet date are translated at the exchange rate on the Balance Sheet date. The difference between the exchange rate on the Balance Sheet date and the exchange rate at the date when the receivables or payables come into existence recognised in the Income Statement as financial income or expenses.*

*Fixed assets acquired in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date.*

*Non-monetary balance sheet items that are adjusted up or down to fair value are translated at the exchange rate at the time of the revaluation (the balance sheet date). The exchange rate change is included in the income statement as part of the fair value adjustment of investment properties.*