

Copenhagen Towers Office ApS

c/o Cobblestone A/S
Gammel Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby

CVR-nr./CVR no. 40 75 63 37

Årsrapport 2024

Annual report 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2025

Approved at the Company's annual general meeting on 1 May 2025

Dirigent:

Chair of the meeting:

.....
Michael Visby Berthelsen

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

Ledespåtegning	2
Statement by the Board of Directors and the Executive Board	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Independent auditor's report	
Ledelsesberetning	7
Management's review	
Oplysninger om selskabet	7
Company details	
Årsregnskab 1. januar - 31. december	10
Financial statements 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	10
Income statement	
Balance	11
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	14
Statement of changes in equity	
Pengestrømsopgørelse	15
Cash flow statement	
Noter	16
Notes to the financial statements	

Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Copenhagen Towers Office ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. maj 2025

Copenhagen, 1 May 2025

Direktion:/Executive Board:

.....
Michael Visby Berthelsen
direktør/director

Bestyrelse/Board of Directors:

.....
Michael Visby Berthelsen
formand/Chairman

.....
Jacob Riiser de Lichtenberg

.....
Emil Jonatan Harritshøj
Sachmann

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of Copenhagen Towers Office ApS for the financial year 1 January - 31 December 2024.

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 31 December 2024 and of the results of the Company's operations and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2024.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejeren i Copenhagen Towers Office ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Copenhagen Towers Office ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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". 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 Copenhagen Towers Office ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Copenhagen Towers Office ApS for the financial year 1 January - 31 December 2024, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, cash flow statement 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 31 December 2024 and of the results of the Company's operations as well as the cash flows 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 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.

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 opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

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

Auditor's 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:

- ▶ 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ 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.
- ▶ 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.
- ▶ 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.
- ▶ 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.
- ▶ 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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.

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 1. maj 2025

Copenhagen, 1 May 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
State Authorised Public Accountant
mne24830

Emil Johnsen
statsaut. revisor
State Authorised Public Accountant
mne50640

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.

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.

Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name Copenhagen Towers Office ApS
 Adresse, postnr. by/Address, Postal code, City c/o Cobblestone A/S
 Gammel Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby

CVR-nr./CVR no. 40 75 63 37
 Stiftet/Established 3. september 2019/3 September 2019
 Hjemstedskommune/Registered office København/Copenhagen
 Regnskabsår/Financial year 1. januar - 31. december/1 January - 31 December

Bestyrelse/Board of Directors Michael Visby Berthelsen, formand/Chairman
 Jacob Riiser de Lichtenberg
 Emil Jonatan Harritshøj Sachmann

Direktion/Executive Board Michael Visby Berthelsen, Direktør/director

Revision/Auditors EY Godkendt Revisionspartnerselskab
 Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Hoved- og nøgletal

Financial highlights

DKK'000	2024	2023	2022	2021	2020
---------	------	------	------	------	------

Hovedtal

Key figures

Bruttofortjeneste Gross profit	63.710	71.054	78.435	66.330	59.132
Resultat af primær drift Operating profit/loss	80.115	-208.973	95.105	194.427	63.372
Resultat af finansielle poster Net financials	-57.839	-47.195	-8.504	-33.574	-54.978
Årets resultat Profit/loss for the year	17.375	-199.811	67.549	125.379	6.547

Anlægsaktiver Fixed assets	1.730.185	1.698.965	1.976.126	1.947.758	1.795.562
Balancesum Total assets	1.745.746	1.730.930	1.997.025	1.966.416	1.819.657
Investeringer i materielle anlægsaktiver Investments in property, plant and equipment	11.698	5.754	14.436	26.907	40.552
Egenkapital Equity	393.819	376.444	576.255	500.706	385.327

Nøgletal

Financial ratios

Afkastningsgrad Return on assets	4,6 %	-11,2 %	4,8 %	10,3 %	3,5 %
Likviditetsgrad Current ratio	47,1 %	119,5 %	61,1 %	69,5 %	83,6 %
Soliditetsgrad Equity ratio	22,6 %	21,7 %	28,9 %	25,5 %	21,2 %
Egenkapitalforrentning Return on equity	4,5 %	-41,9 %	12,5 %	28,3 %	1,7 %

Der henvises til definitioner og begreber under
 anvendt regnskabspraksis.

For terms and definitions, please see the
 accounting policies.

Ledelsesberetning

Management's review

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering i fast ejendom, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejning, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 17.375.332 kr. mod et underskud på 199.811.121 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 393.818.853 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Selskabets ejendom er finansieret med en blanding af egenkapital og fremmedkapital. Realkreditlånenes belåningsgrad er 57 % pr. 31. december 2024. Renten på størstedelen af realkreditlån er fast indtil den 1. januar 2027. Skulle renten stige/falde med 50 basispoint, vil det øge/sænke rentebetalingerne med 4,9 mio. kr. fra de nuværende 44 mio. kr. i fastforrentet renteomkostninger. Dagsværdien af de almindelige danske realkreditlån følger kursfastsættelsen af obligationerne på Nasdaq Københavns Fondsbørs, hvilket udsætter Selskabet for en risiko for tab/gevinster, hvis lånene indfries før tid.

Selskabet har en vis eksponering for valutarisici overfor den svenske krone, da aktionærlånet er i svenske kroner, men de resterende pengestrømme er alle i danske kroner.

Likviditetsrisici vurderes som lave baseret på selskabets pengestrømsfremskrivninger og låneaftalerne med realkreditinstituttet.

Påvirkning af det eksterne miljø

Copenhagen Towers er opført med den nyeste og mest miljøvenlige bygningsteknologi på markedet. Bygningerne er tilsluttet Danmarks første grundvandsbaserede kølings og opvarmningsanlæg, der sikrer et behageligt indeklima hele året rundt. Selskabet har særligt fokus på at reducere ejendommens miljøbelastning.

Business review

The object of the Company is to conduct business by investment in real estate, including buying and selling of real estate, letting out estate, administration and management of real estate as well as other related activities.

Financial review

The income statement for 2024 shows a profit of DKK 17,375,332 against a loss of DKK 199,811,121 last year, and the balance sheet at 31 December 2024 shows equity of DKK 393,818,853. Management considers the Company's financial performance in the year satisfactory.

Financial risks and use of financial instruments

The company's property is financed with a mix of equity and mortgage loans. The loan to value ratio of the mortgage loans is 57% as of 31 December 2024. The interest on mortgage loan is fixed until 1 January 2027. Should the interest rate increase/decrease by 50 basis points, this would increase/decrease interest payments by DKK 4.9 million from the present DKK 44 million in fixed interest costs. The fair value of the standard Danish mortgage loans follows the pricing of the bonds on the Nasdaq Copenhagen Stock Exchange, exposing the Company with a risk of losses/gains should the loans be repaid prematurely.

The company has some exposure to currency risks with regards to the Swedish krona as the shareholder loan is denominated in Swedish krona, but the remaining cash flow is all denominated in Danish kroner.

Liquidity risks are deemed as low based on the company's cash flow projections and on the loan agreements with the mortgage institute.

Impact on the external environment

Copenhagen Towers is built with the latest and most environmentally friendly building technology on the market. The buildings are connected to Denmark's first groundwater based cooling and heating system, which ensures a pleasant indoor climate all year round. The company has specific focus on reducing the property's environmental impact.

Ledelsesberetning

Management's review

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Selskabet har ingen specifikke forsknings- og udviklingsaktiviteter, men udvikler ejendommen baseret på standard forretningsgange.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventet udvikling

I 2025 forventes virksomhedens omsætning at stige med 2 % som følge af øgede initiativer på markedsføring af Copenhagen Towers. Forventningerne er baseret på en forudsætning om uændrede valutakurser for de valutaer, som virksomheden er eksponeret overfor.

Likviditetsvirkningen fra driften i 2025 forventes at være positiv som følge af den forventede vækst i årets resultat.

Research and development activities

The Company has no specific research and development activities, but develops the property based on standard business procedures.

Events after the balance sheet date

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

Outlook

The Company's revenue for 2025 is expected to increase by 2 % due to the increase in initiatives on marketing of Copenhagen Towers. The expectations are based on the assumption that the exchange rates for the currencies to which the Company is exposed will remain unchanged.

Cash generated from operations in 2025 is expected to be positive as a result of the expected profit growth.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2024	2023
	Bruttofortjeneste	63.709.887	71.054.157
	Gross profit		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	16.404.980	-280.027.205
	Fair value adjustment of investment property		
	Resultat før finansielle poster	80.114.867	-208.973.048
	Profit/ loss before net financials		
4	Finansielle indtægter	9.460.394	85.700
	Financial income		
5	Finansielle omkostninger	-67.299.196	-47.280.756
	Financial expenses		
	Resultat før skat	22.276.065	-256.168.104
	Profit/ loss before tax		
6	Skat af årets resultat	-4.900.733	56.356.983
	Tax for the year		
	Årets resultat	17.375.332	-199.811.121
	Profit/ loss for the year		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2024	2023
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
8	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
	Investeringsejendomme	1.691.580.224	1.663.476.965
	Investment property		
	Lejerabatter	9.901.004	10.645.319
	Lease incentives		
	Brugsretsaktiver	23.793.136	24.842.832
	Right-of-use asset		
		<u>1.725.274.364</u>	<u>1.698.965.116</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Investments		
	Afledte finansielle instrumenter	4.910.490	0
	Derivative financial instruments		
		<u>4.910.490</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt		
	Total fixed assets	<u>1.730.184.854</u>	<u>1.698.965.116</u>
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	593.230
	Trade receivables		
10	Udskudte skatteaktiver	11.972.613	16.873.347
	Deferred tax assets		
	Andre tilgodehavender	183.884	360.538
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	116.133	0
	Prepayments		
		<u>12.272.630</u>	<u>17.827.115</u>
	Likvide beholdninger		
	Cash	<u>3.288.617</u>	<u>14.138.169</u>
	Omsætningsaktiver i alt		
	Total non-fixed assets	<u>15.561.247</u>	<u>31.965.284</u>
	AKTIVER I ALT	<u>1.745.746.101</u>	<u>1.730.930.400</u>
	TOTAL ASSETS		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2024	2023
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
9	Selskabskapital	50.003	50.003
	Share capital		
	Overkurs ved emission	391.518.476	391.518.476
	Share premium account		
	Overført resultat	2.250.374	-15.124.958
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	393.818.853	376.443.521
	Total equity		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
11	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	989.111.198	1.001.078.900
	Mortgage debt		
	Leasingforpligtelser	25.751.838	26.374.362
	Lease liabilities		
12	Ansvarlig lånekapital	263.905.132	263.194.097
	Subordinate loan capital		
	Deposita	40.102.590	37.080.346
	Deposits		
		1.318.870.758	1.327.727.705
	transport	1.318.870.758	1.327.727.705
	to be carried forward		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note	DKK	2024	2023
	transport brought forward	1.318.870.758	1.327.727.705
	Kortfristede gældsforpligtelser Current liabilities other than provisions		
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Short-term part of long-term liabilities other than provisions	11.383.545	10.994.566
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	907.462	734.523
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	16.562.926	5.263.883
	Skyldig selskabsskat Corporation tax payable	3.942.347	9.231.565
	Anden gæld Other payables	260.210	534.637
		<u>33.056.490</u>	<u>26.759.174</u>
	Gældsforpligtelser i alt Total liabilities other than provisions	<u>1.351.927.248</u>	<u>1.354.486.879</u>
	PASSIVER I ALT TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	<u>1.745.746.101</u>	<u>1.730.930.400</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 2 Begivenheder efter balancedagen
Events after the balance sheet date
- 3 Personaleomkostninger
Staff costs
- 7 Resultatdisponering
Appropriation of profit/loss
- 14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Security and collateral
- 16 Nærtstående parter
Related parties

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitaloppgørelse

Statement of changes in equity

Note		Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Note	DKK	Share capital	Share premium account	Retained earnings	Total
	Egenkapital				
	1. januar 2023	50.003	391.518.476	184.686.163	576.254.642
	Equity at 1 January 2023				
7	Overført via resultatdisponering				
	Transfer, see "Appropriation of profit/loss"	0	0	-199.811.121	-199.811.121
	Egenkapital				
	1. januar 2024	50.003	391.518.476	-15.124.958	376.443.521
	Equity at 1 January 2024				
7	Overført via resultatdisponering				
	Transfer, see "Appropriation of profit/loss"	0	0	17.375.332	17.375.332
	Egenkapital				
	31. december 2024	50.003	391.518.476	2.250.374	393.818.853
	Equity at 31 December 2024				

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Pengestrømsopgørelse

Cash flow statement

Note	DKK	2024	2023
Note			
	Årets resultat	17.375.332	-199.811.121
	Profit/loss for the year		
17	Reguleringer	47.078.870	272.702.997
	Adjustments		
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	64.454.202	72.891.876
	Cash generated from operations (operating activities) before changes in working capital		
18	Ændring i driftskapital	11.617.759	-517.766
	Changes in working capital		
	Pengestrømme fra primær drift	76.071.961	72.374.110
	Cash generated from operations (operating activities)		
	Renteindbetalinger m.v.	89.655	85.700
	Interest received, etc.		
	Renteudbetalinger m.v.	-58.642.103	-35.301.781
	Interest paid, etc.		
	Betalt selskabsskat	-5.289.218	-7.092.158
	Corporation taxes paid		
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	12.230.295	30.065.871
	Cash flows from operating activities		
	Køb af materielle anlægsaktiver	-11.698.279	-5.754.018
	Additions of property, plant and equipment		
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-11.698.279	-5.754.018
	Cash flows to investing activities		
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-10.403.812	-11.907.138
	Repayments, long-term liabilities		
	Afdrag på gæld til tilknyttede virksomheder	-4.000.000	-18.000.000
	Repayments, borrowings from group enterprises		
	Ændring i deposita	3.022.244	1.423.646
	Change in deposits		
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-11.381.568	-28.483.492
	Cash flows from financing activities		
	Årets pengestrøm	-10.849.552	-4.171.639
	Net cash flow		
	Likvider 1. januar	14.138.169	18.309.808
	Cash and cash equivalents at 1 January		
	Likvider 31. december	3.288.617	14.138.169
	Cash and cash equivalents at 31 December		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Copenhagen Towers Office ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning 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 omregnes til balance-dagens valutakurs. Forskellen mellem balance-dagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

The annual report of Copenhagen Towers Office ApS for 2024 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized 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).

Foreign currency translation

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the transaction date. Foreign exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Receivables and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the balance sheet date. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the most recent financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Derivative financial instruments

On initial recognition, derivative financial instruments are recognised at cost in the balance sheet and are subsequently measured at fair value. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are presented as separate items in the balance sheet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Resultatopgørelsen**Nettoomsætning**

Virksomheden har valgt IFRS 15 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Omkostninger, forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter, indregnes lineært over leasingperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis.

Leasingperioden udgøres af uopsigelighedsperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Serviceindtægter og udgifter som kan genindvindes fra lejere:

Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes.

Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser koncernen for at agere som principal og netto, når ledelsen anser koncernen som agent.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investerings-ejendomme.

Income statement**Revenue**

The Company has chosen IFRS 15 as interpretation for revenue recognition.

Rental income receivable from operating leases is recognised on a straight line basis over the term of the lease, except for contingent rental income, which is recognised as earned.

Costs relating to incentives for lessees to enter into lease agreements are spread evenly over the lease term, even if the payments are not made on such a bias.

The lease term is the non cancellable period of the lease together with any further term for which the lessee has the option to continue the lease, where, at the inception of the lease, Management is reasonably certain that the lessee will exercise that option.

Amounts received from lessees to terminate leases or to compensate for dilapidations are recognised in the income statement as received.

Service charges and expenses recoverable from tenants:

Income arising from expenses recharged to lessees is recognised in the period in which the expenses can be contractually recovered.

Service charges and other such receipts are included gross of the related costs in revenue when Management considers that the Group acts as principal and net when Management considers that the Group acts as agent.

Gross profit

The items revenue, expenses, property 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.

Expenses, property

Property expenses include expenses relating to renting out the Company's investment property, including expenses relating to running and maintaining such property.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og tab på debitorer m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekostninger m.v.

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.

Other external expenses

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

Financial income and expenses

Financial expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest expenses etc.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Balancen**Leasingkontrakter**

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IFRS 16.

Leasingkontrakter vedrørende aktiver hvor virksomheden har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måled ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingkontraktens interne rentefod eller den alternative lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige aktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Balance sheet**Leases**

The Company has chosen IFRS 16 as interpretation for classification and recognition of leases.

On initial recognition, leases for assets that transfer substantially all the risk and rewards incident to the ownership to the Company (finance leases) are measured in the balance sheet at the lower of fair value and the present value of the future lease payment. In calculating the net present value, the interest rate implicit in the lease or the incremental borrowing rate is used as the discount factor. Assets held under finance leases are subsequently accounted for in the same way as the Company's other assets.

The Capitalised residual lease liability is recognised in the balance sheet as a liability, and the interest element of the lease payment is recognised in the income statement over the term of the lease.

Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

Receivables

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

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

Prepayments

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

Cash

Cash comprise cash.

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. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Gældsforpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopførelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser måles til nutidsværdien af de resterende leasingydelser inkl. en eventuel garanteret restværdi baseret på de enkelte leasingkontraktens interne rente.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Liabilities

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for liabilities.

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan.

Other liabilities are measured at net realisable value.

Lease liabilities

Lease liabilities are measured at the net present value of the remaining lease payments including any guaranteed residual value based on the interest rate implicit in the lease.

Subordinate loan capital

Liabilities where the creditors have stated they are willing to subordinate their claim to rank after all the entity's other creditors are presented as subordinate loan capital. Subordinate loan capital is recognised using the same method as applies to liabilities.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Fair value

The fair value measurement is based on the principal market. If no principal market exists, the measurement is based on the most advantageous market, i.e. the market that maximises the price of the asset or liability less transaction and/or transport costs.

All assets and liabilities which are measured at fair value, or whose fair value is disclosed, are classified based on the fair value hierarchy, see below:

Level 1: Value in an active market for similar assets/liabilities

Level 2: Value based on recognised valuation methods on the basis of observable market information

Level 3: Value based on recognised valuation methods and reasonable estimates (non-observable market information).

If a reliable fair value cannot be stated according to the above levels, the asset or liability is measured at cost.

Cash flow statement

The cash flow statement shows the Company's net cash flows broken down according to operating, investing and financing activities, the year's changes in cash and cash equivalents as well as the cash and cash equivalents at the beginning and the end of the year.

Cash flows from operating activities are calculated as the profit/loss for the year adjusted for non cash operating items, changes in working capital and paid corporate income tax.

Cash flows from investing activities comprise payments in connection with acquisitions and disposals of entities and activities and of intangible assets, property, plant and equipment and investments.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**Accounting policies (continued)**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Cash flows from financing activities comprise changes in the size or composition of the Company's share capital and related expenses as well as raising of loans, repayment of interest bearing debt and payment of dividends to shareholders.

Cash and cash equivalents comprise cash, short term bank loans and short term securities which are readily convertible into cash and which are subject only to insignificant risks of changes in value.

Nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Financial ratios

The financial ratios stated under "Financial highlights" have been calculated as follows:

Resultat af primær drift Operating profit/loss	Resultat før finansielle poster reguleret for andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger	Profit/loss before financial items adjusted for other operating income and other operating expenses
Afkastningsgrad Return on assets	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$	$\frac{\text{Profit/loss from operating activities} \times 100}{\text{Average assets}}$
Likviditetsgrad Current ratio	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$	$\frac{\text{Current assets} \times 100}{\text{Current liabilities}}$
Soliditetsgrad Equity ratio	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$	$\frac{\text{Equity at year-end} \times 100}{\text{Total equity and liabilities, year-end}}$
Egenkapitalforrentning Return on equity	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$	$\frac{\text{Profit/loss after tax} \times 100}{\text{Average equity}}$

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

2 Begivenheder efter balancen**Events after the balance sheet date**

Der er ikke efter balancen 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.

3 Personalemkostninger**Staff costs**

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede
Average number of full-time employees

2024	2023
0	0

Virksomheden har ikke i regnskabsåret udbetalt vederlag til ledelsen. Vederlaget i sammenligningsåret udgør 0 kr.

The Company did not pay any remuneration to Management during the financial year. Remuneration paid in the year of comparison is DKK 0.

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

4 Finansielle indtægter**Financial income**

Andre finansielle indtægter
Other financial income

9.460.394	85.700
9.460.394	85.700

5 Finansielle omkostninger**Financial expenses**

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder
Interest expenses, group entities
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter
Fair value adjustments of financial instruments
Andre finansielle omkostninger
Other financial expenses

21.229.921	20.756.521
7.907.724	0
38.161.551	26.524.235
67.299.196	47.280.756

6 Skat af årets resultat**Tax for the year**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst
Estimated tax charge for the year
Årets regulering af udskudt skat
Deferred tax adjustments in the year
Regulering af skat vedrørende tidligere år
Tax adjustments, prior years

0	5.289.211
4.900.733	-58.707.564
0	-2.938.630
4.900.733	-56.356.983

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK	2024	2023		
7 Resultatdisponering				
Appropriation of profit/ loss				
Forslag til resultatdisponering				
Recommended appropriation of profit/ loss				
Overført resultat	17.375.332	-199.811.121		
Retained earnings/accumulated loss	17.375.332	-199.811.121		
8 Materielle anlægsaktiver				
Property, plant and equipment				
	Investerings-			
	ejendomme			
	Investment	Lejerabatter	Brugsretsaktiver	I alt
DKK	property	Lease incentives	Right-of-use asset	Total
Kostpris 1. januar 2024	1.795.668.792	15.580.653	29.041.624	1.840.291.069
Cost at 1 January 2024				
Tilgange	11.698.279	0	0	11.698.279
Additions				
Kostpris 31. december 2024	1.807.367.071	15.580.653	29.041.624	1.851.989.348
Cost at 31 December 2024				
Opskrivninger 1. januar 2024	-132.191.827	0	0	-132.191.827
Revaluations at 1 January 2024				
Årets værdireguleringer	16.404.980	0	0	16.404.980
Value adjustments for the year				
Opskrivninger				
31. december 2024	-115.786.847	0	0	-115.786.847
Revaluations at 31 December 2024				
Af- og nedskrivninger				
1. januar 2024	0	4.935.334	4.198.792	9.134.126
Impairment losses and depreciation at 1 January 2024				
Afskrivninger	0	744.315	1.049.696	1.794.011
Depreciation				
Af- og nedskrivninger				
31. december 2024	0	5.679.649	5.248.488	10.928.137
Impairment losses and depreciation at 31 December 2024				
Regnskabsmæssig værdi				
31. december 2024	1.691.580.224	9.901.004	23.793.136	1.725.274.364
Carrying amount at 31 December 2024				

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

8 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Property, plant and equipment (continued)

Ved opgørelsen af investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi i henhold til dagsværdimodellen, dobbelt indregnes separat præsenterede aktiver eller passiver ikke. Dagsværdien af investeringsejendommen er indregnet som 1.691,6 mio. kr. pr. 31. December 2024 under investeringsejendomme og yderligere aktiverede lejerabatter på 9,9 mio. kr. som er indregnet under lejerabatter samt nettoværdien af brugsretsaktiver og leasingforpligtelser, hvorved den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme er 1.698,9 mio. kr.

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 15.

Investeringsejendomme

Investment property

Opgørelse af dagsværdi

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi efter dagsværdihierarkiets niveau 3.

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid.

Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

Diskonteringsfaktor; 6,75 - 8,00%
Inflationsrate; 2,00%
Afkastkrav; 4,75 - 6,00%
Langsigtet tomgang; 2 - 5 %
Deposita; 38,1 mio. kr.
Terminalværdien udgør 1.051 mio. kr.
Udvendig vedligeholdelse på 40 kr. pr. kvm.
Netto driftsindtægter på 72,5 mio. kr.

In calculation of the carrying amount of the investment property under the fair value model, separate recognised assets or liabilities are not double-counted. The fair value of the investment property is recognized a DKK 1,691.6 million as of 31 December 2024 under investment property and further capitalised lease incentives with an amount of DKK 9.9 million has been recognised as lease incentives and the net value of right-of-use asset and leasing liability whereby the full market value of the investment property is DKK 1,698.9 million.

Note 15 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

Fair value estimation

The Company's investment property is measured at fair value after the fair value hierarchy level 3.

Fair value of investment properties has been estimated for every single property by discounting the expected, future cash flows, using a relevant discount factor. Expected future cash flows are based on budgets for the coming 10-year period and an estimated terminal value for the remaining life of the properties concerned.

The discount factor comprises the risk-free interest rate and a risk premium for the property concerned.

Independent valuers are consulted for purposes of estimating the fair values.

Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumptions are:

Discount rate; 6.75 - 8.00%
Inflation; 2.00%
Exit yield: 4.75 - 6.00%
Long-term vacancies; 2 - 5%
Deposits; DKK 38.1 million
Value of the terminal period DKK 1,051 million
External maintenance DKK 40 per sqm.
NOI of DKK 72.5 million

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK	2024	2023		
9 Selskabskapital				
Share capital				
Selskabskapitalen er fordelt således: Analysis of the share capital:				
A anpartar, 50.003 stk. a nom. 1,00 kr. 50,003 A shares of DKK 1,00 nominal value each	50.003	50.003		
	<u>50.003</u>	<u>50.003</u>		
10 Udskudt skat				
Deferred tax				
Udskudt skat 1. januar Deferred tax at 1 January	-16.873.347	41.834.217		
Ændring i udskudt skat, investeringsejendom Change in deferred tax, investment property	6.239.348	-58.985.761		
Ændring i udskudt skat, låneomkostninger Change in deferred tax, borrowing cost	274.198	-2.333.072		
Ændring i udskudt skat, lejerabat Change in deferred tax, lease incentive	-163.750	245.622		
Ændring i udskudt skat, leasing Change in deferred tax, leasing	-100.967	-107.600		
Ændring i udskudt skat, gæld i fremmed valuta Change in deferred tax, debt in foreign currency	1.728.730	2.473.247		
Anden udskudt skat Other deferred tax	-3.076.825	0		
Udskudt skat 31. december Deferred tax at 31 December	<u>-11.972.613</u>	<u>-16.873.347</u>		
11 Langfristede gældsforpligtelser				
Non-current liabilities other than provisions				
	Gæld i alt	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	31/12 2024	andel	andel	efter 5 år
	Total debt at	Short-term	Long-term	Outstanding debt
	31/12 2024	portion	portion	after 5 years
DKK				
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	999.872.217	10.761.019	989.111.198	147.605.572
Leasingforpligtelser Lease liabilities	26.374.364	622.526	25.751.838	22.908.427
Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital	263.905.132	0	263.905.132	263.905.132
Deposita Deposits	40.102.590	0	40.102.590	0
	<u>1.330.254.303</u>	<u>11.383.545</u>	<u>1.318.870.758</u>	<u>434.419.131</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

12 Ansvarlig lånekapital

Subordinate loan capital

DKK	Tidspunkt for forfald Maturity	Udestående beløb Amount outstanding
Shareholder loan, Niam VII Luxembourg S.å.r.l Shareholder loan, Niam VII Luxembourg S.å.r.l	31/1 2030	233.473.927
Shareholder loan, Niam VII Luxembourg S.å.r.l Shareholder loan, Niam VII Luxembourg S.å.r.l	31/3 2031	17.612.991
Shareholder loan, Nordhusene Blue ApS Shareholder loan, Nordhusene Blue ApS	31/1 2034	12.818.214
		<u>263.905.132</u>

13 Afledte finansielle instrumenter

Derivative financial instruments

Dagsværdier

Virksomheden har indgået en rentecap med Nykredit Bank.

Renteswappen er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgælden med en nominal værdi på 250 mio. kr. med slutdag 30. december 2025.

Der er indgået renteswap mod den variable rente med den faste rentecap på 0,25 %

Dagsværdien beregnes af Nykredit Bank efter aftalens diskonterede cash-flow ved anvendelse af markedsrenten pr 31. december 2024.

Dagsværdien af rentecappen beløber sig til 4.910.490 kr. pr 31. december 2024. Dagsværdien af rentecappen er indregnet som afledte finansielle instrumenter.

Dagsværdioplysninger

Fair value disclosures

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:
The Company has the following assets and liabilities measured at fair value:

DKK	Renteswap Interest rate swap
Dagsværdi, ultimo Fair value at year end	4.910.490
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen Unrealised fair value adjustments for the year, recognised in the income statement	7.907.724
Dagsværdiniveau Fair value level	2

Fair values

The Company has entered an interest rate cap with Nykredit bank.

The interest rate swap has been entered into to hedge the interest rate risk associated with the mortgage debt of a nominal value of DKK 250 million maturing on 30. December 2025.

The interest rate swap was entered into against the variable interest rate with a fixed interest rate cap of 0.25%

The fair value calculated by Nykredit Bank based on the agreements discounted cash flow using the market rate at 31 December 2024.

The fair value of the interest rate cap amounted to DKK 4,910,490 at 31 December 2024. The fair value of the interest rate cap has been recognized as derivative financial instruments.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.**Andre eventualforpligtelser**
Other contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med Nordhusene Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter og udbytter.

The Company is jointly taxed with Nordhusene Holding ApS, 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 and dividends.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Security and collateral

Til sikkerhed for gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grund og bygning med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024 på 1.698,9 mio. kr.

As securities for the Company's debt to the credit institutions, assets worth a total of DKK 1,698.9 million have been pledge as collateral or otherwise charged.

16 Nærtstående parter
Related parties

Copenhagen Towers Office ApS' nærtstående parter omfatter følgende:
Copenhagen Towers Office ApS' related parties comprise the following:

Bestemmende indflydelse
Parties exercising control

Nærtstående part Related party	Bopæl/ Hjemsted Domicile	Grundlag for bestemmende indflydelse Basis for control
Niam VII Denmark Office Holding AB	Stockholm, Sverige Stockholm, Sweden	Kapitalbesiddelse Participating interest

Oplysning om koncernregnskaber
Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed Parent	Hjemsted Domicile	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
Niam VII Holding AB	Stockholm, Sverige Stockholm, Sweden	www.niam.se

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

16 Nærtstående parter (fortsat)

Related parties (continued)

Transaktioner med nærtstående parter

Related party transactions

Copenhagen Towers Office ApS har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

Copenhagen Towers Office ApS was engaged in the below related party transactions:

DKK	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Køb af aktiver og forpligtelser fra tilknyttede selskaber Purchase of assets and liabilities from group entities	12.813.314	0
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group entities	12.813.314	0
Renter til tilknyttede virksomheder Interest to group entities	21.229.921	20.756.521
Afdrag på gæld til tilknyttede virksomheder Repayment of payables to group entities	4.000.000	18.000.000
17 Reguleringer Adjustments		
Af- og nedskrivninger Amortisation/depreciation and impairment losses	744.315	1.837.719
Finansielle indtægter Financial income	-9.460.394	-85.700
Finansielle omkostninger Financial expenses	67.299.196	47.280.756
Skat af årets resultat Tax for the year	0	5.289.211
Udskudt skat Deferred tax	4.900.733	-58.707.564
Regulering vedrørende skat, tidl. år Tax adjustments, prior years	0	-2.938.630
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustments of Investment property	-16.404.980	280.027.205
	<u>47.078.870</u>	<u>272.702.997</u>
18 Ændring i driftskapital Changes in working capital		
Ændring i tilgodehavender Change in receivables	653.751	1.635.046
Ændring i leverandørgæld m.v. Change in trade and other payables	10.964.008	-2.152.812
	<u>11.617.759</u>	<u>-517.766</u>

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

“By my signature I confirm all dates and content in this document.”

Jacob Riiser de Lichtenberg

Bestyrelse

On behalf of: Selskabet

Serial number: e710ddad-b38a-49d8-8174-45c2922339f1

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-05-01 13:49:48 UTC



Emil Jonatan Harritshøj Sachmann

Bestyrelse

On behalf of: Selskabet

Serial number: ef587dd2-ccd7-4db1-be65-9452fdf479cf

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-05-01 13:53:51 UTC



Michael Visby Berthelsen

Bestyrelse

On behalf of: Selskabet

Serial number: 66ea540c-e13d-4088-8db0-39e52977ade0

IP: 2.106.xxx.xxx

2025-05-01 13:54:41 UTC



Michael Visby Berthelsen

Direktion

On behalf of: Selskabet

Serial number: 66ea540c-e13d-4088-8db0-39e52977ade0

IP: 2.106.xxx.xxx

2025-05-01 13:54:41 UTC



Emil Johnsen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

State Authorised Public Accountant

On behalf of: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serial number: b9f8acbe-8ba9-44d5-95ef-40d1d425abad

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-01 15:19:12 UTC



Henrik Reedtz Petersen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

State Authorised Public Accountant

On behalf of: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serial number: 3b6e48a7-2646-4cac-bb32-eea55c75648c

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-01 15:58:55 UTC



Penneo document key: E04DZ-ZUJY5-E4G5S-DIEWE-336W5-H4J2S

This document is digitally signed using [Penneo.com](https://penneo.com). The signed data are validated by the computed hash value of the original document. All cryptographic evidence is embedded within this PDF for future validation.

The document is sealed with a Qualified Electronic Seal using a certificate and timestamp from a Qualified Trust Service Provider.

How to verify the integrity of this document

When you open the document in Adobe Reader, you should see that the document is certified by **Penneo A/S**. This proves that the contents of the document have not been modified since the time of signing. Evidence of the individual signers' digital signatures is attached to the document.

You can verify the cryptographic evidence using the Penneo validator, <https://penneo.com/validator>, or other signature validation tools.

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Michael Visby Berthelsen

Chairman

On behalf of: Selskabet

Serial number: 66ea540c-e13d-4088-8db0-39e52977ade0

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-05-02 11:09:32 UTC



This document is digitally signed using [Penneo.com](https://penneo.com). The signed data are validated by the computed hash value of the original document. All cryptographic evidence is embedded within this PDF for future validation.

The document is sealed with a Qualified Electronic Seal using a certificate and timestamp from a Qualified Trust Service Provider.

How to verify the integrity of this document

When you open the document in Adobe Reader, you should see that the document is certified by **Penneo A/S**. This proves that the contents of the document have not been modified since the time of signing. Evidence of the individual signers' digital signatures is attached to the document.

You can verify the cryptographic evidence using the Penneo validator, <https://penneo.com/validator>, or other signature validation tools.