

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 2025

Annual report 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2026
Approved at the Company's annual general meeting on 27 April 2026

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

Ledelsespåtegning	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 virksomheden	7
Company details	
Årsregnskab 1. januar - 31. december	9
Financial statements 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	9
Income statement	
Balance	10
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	13
Statement of changes in equity	
Noter	14
Notes to the financial statements	

Copenhagen Towers Office ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Ledespåtegning

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 2025.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. april 2026

Copenhagen, 27 April 2026

Direktion:/Executive Board:

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 2025.

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

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2025 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2025.

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

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

Chris Gerald Ammitzfeldt
direktør/director

Bestyrelse/Board of Directors:

Jacob Riiser de Lichtenberg
formand/Chairman

Emil Jonatan Harritshøj

Chris Gerald Ammitzfeldt

Copenhagen Towers Office ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

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 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

To the shareholder of Copenhagen Towers Office ApS

Opinion

We have audited the financial statements of Copenhagen Towers Office ApS for the financial year 1 January - 31 December 2025, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2025 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2025 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

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

Management's responsibilities for the financial statements

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

Copenhagen Towers Office ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

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

- u Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- u Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

u Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

u Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

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

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

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

u Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 27. april 2026
Copenhagen, 27 April 2026
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.

Copenhagen Towers Office ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Ledelsesberetning
Management's review

Oplysninger om virksomheden
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	Jacob Riiser de Lichtenberg, formand/Chairman Emil Jonatan Harritshøj Sachmann Chris Gerald Ammitzfeldt
Direktion/Executive Board	Chris Gerald Ammitzfeldt, Direktør/director
Revision/Auditors	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Copenhagen Towers Office ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Ledelsesberetning
Management's review

Beretning
Operating review

Principal activities

Virksomhedens 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.

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.

Development in activities and financial matters

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 30.873.152 kr. mod et overskud på 17.375.332 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 424.692.005 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

The income statement for 2025 shows a profit of DKK 30,873,152 against a profit of DKK 17,375,332 last year, and the balance sheet at 31 December 2025 shows equity of DKK 424,692,005. Management considers the Company's financial performance in the year satisfactory.

Events after the balance sheet date

Begivenheder efter balancedagen

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

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

Copenhagen Towers Office ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2025	2024
	Bruttofortjeneste	76.488.084	63.709.887
	Gross profit		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	43.979.697	16.404.980
	Fair value adjustment of investment property		
	Resultat før finansielle poster	120.467.781	80.114.867
	Profit before net financials		
3	Finansielle indtægter	1.256.456	9.460.394
	Financial income		
4	Finansielle omkostninger	-82.143.279	-67.299.196
	Financial expenses		
	Resultat før skat	39.580.958	22.276.065
	Profit before tax		
5	Skat af årets resultat	-8.707.806	-4.900.733
	Tax for the year		
	Årets resultat	30.873.152	17.375.332
	Profit for the year		

Forslag til resultatdisponering

Recommended appropriation of profit

Overført resultat
Retained earnings

<u>30.873.152</u>	<u>17.375.332</u>
<u>30.873.152</u>	<u>17.375.332</u>

Copenhagen Towers Office ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance
Balance sheet

Note	DKK	2025	2024
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
	Investeringsejendomme	1.741.627.282	1.691.580.224
	Investment property		
	Lejerabatter	9.081.118	9.901.004
	Lease incentives		
	Brugsretsaktiver	22.743.440	23.793.136
	Right-of-use asset		
		<u>1.773.451.840</u>	<u>1.725.274.364</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Investments		
	Afledte finansielle instrumenter	0	4.910.490
	Derivative financial instruments		
		<u>0</u>	<u>4.910.490</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.773.451.840</u>	<u>1.730.184.854</u>
	Total fixed assets		
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Udskudte skatteaktiver	2.550.384	11.972.613
	Deferred tax assets		
	Andre tilgodehavender	631.915	183.884
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	2.428.586	116.133
	Prepayments		
		<u>5.610.885</u>	<u>12.272.630</u>
	Likvide beholdninger	<u>21.879.655</u>	<u>3.288.617</u>
	Cash		
	Omsætningsaktiver i alt	<u>27.490.540</u>	<u>15.561.247</u>
	Total non-fixed assets		
	AKTIVER I ALT	<u>1.800.942.380</u>	<u>1.745.746.101</u>
	TOTAL ASSETS		

Copenhagen Towers Office ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance
Balance sheet

Note	DKK	2025	2024
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
8	Selskabskapital	50.003	50.003
	Share capital		
	Overkurs ved emission	391.518.476	391.518.476
	Share premium account		
	Overført resultat	33.123.526	2.250.374
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	424.692.005	393.818.853
	Total equity		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	976.736.583	989.111.198
	Mortgage debt		
	Leasingforpligtelser	25.095.833	25.751.838
	Lease liabilities		
	Ansvarlig lånekapital	277.092.516	263.905.132
	Subordinate loan capital		
	Deposita	37.838.807	40.102.590
	Deposits		
		<u>1.316.763.739</u>	<u>1.318.870.758</u>
	transport	1.316.763.739	1.318.870.758
	to be carried forward		

Copenhagen Towers Office ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance (fortsat)
Balance sheet (continued)

Note	DKK	2025	2024
	transport	1.316.763.739	1.318.870.758
	brought forward		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11.774.166	11.383.545
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.262.657	907.462
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	25.462.735	16.562.926
	Payables to group enterprises		
	Skyldig selskabsskat	3.227.924	3.942.347
	Corporation tax payable		
	Deposita	3.650.793	0
	Deposits		
	Anden gæld	108.361	260.210
	Other payables		
		<u>59.486.636</u>	<u>33.056.490</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.376.250.375</u>	<u>1.351.927.248</u>
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	<u>1.800.942.380</u>	<u>1.745.746.101</u>
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 2 Antal ansatte
Number of employees
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Security and collateral
- 13 Nærtstående parter
Related parties

Copenhagen Towers Office ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitaloppgørelse
Statement of changes in equity

	Selskabskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
DKK				
Egenkapital 1. januar 2024 Equity at 1 January 2024	50.003	391.518.476	-15.124.958	376.443.521
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	0	17.375.332	17.375.332
Egenkapital 1. januar 2025 Equity at 1 January 2025	50.003	391.518.476	2.250.374	393.818.853
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	0	30.873.152	30.873.152
Egenkapital 31. december 2025 Equity at 31 December 2025	<u>50.003</u>	<u>391.518.476</u>	<u>33.123.526</u>	<u>424.692.005</u>

Copenhagen Towers Office ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

Årsrapporten for Copenhagen Towers Office ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

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 balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens 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 2025 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

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

Reporting currency

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

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

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 lejer:

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 investeringsejendomme.

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 basis.

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

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.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

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 disse 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.

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

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), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. 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.

Investerings ejendomme

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

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 and 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

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 virksomheds-overtagelser 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

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 resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

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

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.

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.

Copenhagen Towers Office ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Antal ansatte
Number of employees

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede
Average number of full-time employees

<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

Finansielle indtægter
Financial income

Andre finansielle indtægter
Other financial income

1.256.456 9.460.394

1.256.456 9.460.394

Finansielle omkostninger
Financial expenses

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expenses, group entities	21.701.726	21.229.921
Valutakursreguleringer Exchange adjustments	16.429.540	0
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter Fair value adjustments of financial instruments	4.910.490	7.907.724
Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	<u>39.101.523</u>	<u>38.161.551</u>
	<u>82.143.279</u>	<u>67.299.196</u>
Skat af årets resultat Tax for the year		

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-714.423	0
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	<u>9.422.229</u>	<u>4.900.733</u>
Deferred tax adjustments in the year		
	<u>8.707.806</u>	<u>4.900.733</u>

Copenhagen Towers Office ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Materielle anlægsaktiver
Property, plant and equipment

Investerings- ejendomme Investment property	Lejerabatter Lease incentives	Brugsretsaktiver Right-of-use asset	I alt Total
--	--	--	------------------------

DKK

Kostpris 1. januar 2025 Cost at 1 January 2025	1.807.367.071	15.580.653	29.041.624	1.851.989.348
Tilgange Additions	6.067.361	0	0	6.067.361
Kostpris 31. december 2025 Cost at 31 December 2025	1.813.434.432	15.580.653	29.041.624	1.858.056.709
Opskrivninger 1. januar 2025 Revaluations at 1 January 2025	-115.786.847	0	0	-115.786.847
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	43.979.697	0	0	43.979.697
Opskrivninger 31. december 2025 Revaluations at 31 December 2025	-71.807.150	0	0	-71.807.150
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025 Impairment losses and depreciation at 1 January 2025	0	5.679.649	5.248.488	10.928.137
Afskrivninger Depreciation	0	819.886	1.049.696	1.869.582
Af- og nedskrivninger 31. december Impairment losses and depreciation at 31 December 2025	0	6.499.535	6.298.184	12.797.719
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	1.741.627.282	9.081.118	22.743.440	1.773.451.840
Carrying amount at 31 December 2025				

Ved opgørelsen af investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi i henhold til dagsværdimodellen, dobbelt indregnes separat præsenterede aktiver eller passiver ikke. Dagsværdien af investeringsejendommen er indregnet som 1.741,6 mio. kr. pr. 31. December 2025 under investeringsejendomme og yderligere aktiverede lejerabatter på 9,1 mio. kr. som er indregnet under lejerabatter samt nettoværdien af brugsretsaktiver og leasingforpligtelser, hvorved den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme er 1.748 mio. kr.

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 12.

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 1,741.6 million as of 31 December 2025 under investment property and further capitalised lease incentives with an amount of DKK 9.1 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 1,748 million.

Note 12 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Investeringsjendomme

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%
Inflationsrate; 2,00%
Afkastkrav; 4,75%
Langsigtet tomgang; 2,00%
Deposita; 38.1 mio. kr.
Terminalværdien udgør 1.069 mio. kr.
Administrationsomkostning; 1% af årlige leje
Udvendig vedligeholdelse på 40 kr. pr. kvm.

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%
Inflation; 2.00%
Exit yield; 4.75%
Long-term vacancies; 2.00%
Deposits; DKK 38,1 million
Value of the terminal period DKK 1,069 million
Administration costs: 1% of annual rent
External maintenance DKK 40 per sqm.

Copenhagen Towers Office ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Finansielle anlægsaktiver
Investments

DKK

**Afledte
finansielle
instrumenter**
Derivative financial
instruments

Kostpris 1. januar 2025 Cost at 1 January 2025	12.818.214
Afgange Disposals	<u>-12.818.214</u>
Kostpris 31. december 2025 Cost at 31 December 2025	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025 Value adjustments at 1 January 2025	-7.907.724
Årets værdiregulering Value adjustments for the year	-4.910.490
Tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede aktiver Reversal of impairment losses on assets disposed	<u>12.818.214</u>
Værdireguleringer 31. december 2025 Value adjustments at 31 December 2025	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 Carrying amount at 31 December 2025	<u><u>0</u></u>

2025

2024

DKK

Selskabskapital
Share capital

Selskabskapitalen er fordelt således:
Analysis of the share capital:

A anparter, 50.003 stk. a nom. 1,00 kr.
50,003 A shares of DKK 1,00 nominal value each

<u>50.003</u>	<u>50.003</u>
<u><u>50.003</u></u>	<u><u>50.003</u></u>

Langfristede gældsforpligtelser
Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 412 mio. kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, DKK 412 million falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

Copenhagen Towers Office ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Afledte finansielle instrumenter
Derivative financial instruments

Dagsværdier

Virksomheden har indgået en rentecap med Nykredit Bank.

Rentecappen 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 rentecap 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 2025.

Dagsværdien af rentecappen beløber sig til 0 kr. pr 31. december 2025. Dagsværdien af rentecappen er indregnet som andre tilgodehavender.

Fair values

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

The interest rate cap 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 cap 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 2025.

The fair value of the interest rate cap amounted to DKK 0 at 31 December 2025. The fair value of the interest rate cap has been recognized as other receivables.

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

Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen
Unrealised fair value adjustments for the year, recognised in the income statement
Dagsværdiniveau
Fair value level

Rentecap
Interest rate cap

4.910.490

2

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

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

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

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.

The Company has, as part of its normal course of business, entered into customary executory contracts.

Copenhagen Towers Office ApS

Årsrapport 2025
Annual report 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

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 2025 på 1.748 mio. kr.

As securities for the Company's debt to the credit institutions, assets worth a total of DKK 1,748 million have been pledge as collateral or otherwise charged.

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 Nordic VII AB	Stockholm, Sverige Stockholm, Sweden	www.niam.se