

# Kronhusene Vestergårds Allé ApS

Helge Nielsens Alle 7, 8723, Løsning

CVR-nr./CVRno. 42 54 26 28

## Årsrapport 2024

Annual report 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juni 2025

Approved at the Company's annual general meeting on 2 June 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

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
Statement by the Executive Board	
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
Independent auditor's report	
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
Management's review	
Oplysninger om selskabet	7
Company details	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>9</b>
Financial statements 1 January - 31 December	
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>9</b>
Income statement	
<b>Balance</b>	<b>10</b>
Balance sheet	
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	<b>12</b>
Statement of changes in equity	
<b>Noter</b>	<b>13</b>
Notes to the financial statements	

## Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kronhusene Vestergårds Allé 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 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.

Løsning, den 2. juni 2025

Løsning, 2 June 2025

Direktion:/Executive Board:

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of Kronhusene Vestergårds Allé 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 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.

.....  
Christian Toft

.....  
Erik Rehnquist

.....  
Michael Dalum Hvid

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

### Til kapitalejeren i Kronhusene Vestergårds Allé ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kronhusene Vestergårds Allé ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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 revisorer's 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 Kronhusene Vestergårds Allé ApS

#### Opinion

We have audited the financial statements of Kronhusene Vestergårds Allé ApS for the financial year 1 January - 31 December 2024, 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 2024 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2024 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

#### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We 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 tilsi-desættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

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.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ 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.
- ▶ 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.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

### Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management's review and, in doing so, consider whether the Management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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

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

København, den 2. juni 2025

Copenhagen, 2 June 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

## Ledelsesberetning

Management's review

## Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

Kronhusene Vestergårds Allé ApS

Adresse, postnr. by/Address, Postal code, City

Helge Nielsens Alle 7, 8723, Løsning

CVR-nr./CVR.no.

42 54 26 28

Stiftet/Established

13. juli 2021 / 13 July 2021

Hjemstedskommune/Registered office

Hedensted

Regnskabsår/Financial year

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

Direktion/Executive Board

Christian Toft  
Erik Rehnquist  
Michael Dalum Hvid

Revision/Auditors

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

## Ledelsesberetning

Management's review

### Beretning

Management commentary

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, udvikling, drift, udlejning og salg af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 7.782.138 kr. mod et underskud på 89.035 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 34.803.244 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

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

#### Principal activities

The object of the company is the purchase, development, operation, rental and sale of real estate and related activities

#### Development in activities and financial matters

The income statement for 2024 shows a profit of DKK 7,782,138 against a loss of DKK 89,035 last year, and the balance sheet at 31 December 2024 shows equity of DKK 34,803,244.

#### Events after the balance sheet date

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

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Resultatopgørelse**

Income statement

Note	DKK	2024	2022/23
Note		12 mdr. (months)	18 mdr. (months)
	<b>Bruttofortjeneste/ bruttotab</b>	248.298	-1 11.299
	<b>Gross profit/ loss</b>		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	9.728.154	0
	Fair value adjustment of investment property		
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	9.976.452	-1 11.299
	<b>Profit/ loss before net financials</b>		
	Finansielle indtægter	624	0
	Financial income		
3	Finansielle omkostninger	0	-2.848
	Financial expenses		
	<b>Resultat før skat</b>	9.977.076	-1 14.147
	<b>Profit/ loss before tax</b>		
4	Skat af årets resultat	-2.194.938	25.112
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	7.782.138	-89.035
	<b>Profit/ loss for the year</b>		
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	<b>Recommended appropriation of profit/ loss</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.995.340	0
	Proposed dividend recognised under equity		
	Overført resultat	4.786.798	-89.035
	Retained earnings/ accumulated loss		
		<u>7.782.138</u>	<u>-89.035</u>

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Balance**

Balance sheet

Note	DKK	2024	2022/23
	<b>AKTIVER</b>		
	ASSETS		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Fixed assets		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Property, plant and equipment		
	Investeringsejendomme	89.000.000	14.088.846
	Investment property		
		<u>89.000.000</u>	<u>14.088.846</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>		
	Total fixed assets	<u>89.000.000</u>	<u>14.088.846</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Non-fixed assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.995.340	0
	Receivables from group enterprises		
	Udskudte skatteaktiver	0	5.931
	Deferred tax assets		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	283
	Joint taxation contribution receivable		
		<u>2.995.340</u>	<u>6.214</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Cash	<u>532.365</u>	<u>1</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		
	Total non-fixed assets	<u>3.527.705</u>	<u>6.215</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>		
	TOTAL ASSETS	<u>92.527.705</u>	<u>14.095.061</u>

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Balance**

Balance sheet

Note	DKK	2024	2022/23
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
6	Selskabskapital	40.000	40.000
	Share capital		
	Overført resultat	31.767.904	12.381.106
	Retained earnings		
	Foreslået udbytte	2.995.340	0
	Dividend proposed		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>34.803.244</b>	<b>12.421.106</b>
	<b>Total equity</b>		
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Provisions		
	Udskudt skat	2.188.724	0
	Deferred tax		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.188.724</b>	<b>0</b>
	<b>Total provisions</b>		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<b>Non-current liabilities other than provisions</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	52.790.675	0
	Mortgage debt		
		<b>52.790.675</b>	<b>0</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	<b>Current liabilities other than provisions</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	461.005	0
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.491	0
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.551.092
	Payables to group enterprises		
	Deposita	1.948.470	0
	Deposits		
	Anden gæld	286.096	122.863
	Other payables		
		<b>2.745.062</b>	<b>1.673.955</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>55.535.737</b>	<b>1.673.955</b>
	<b>Total liabilities other than provisions</b>		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>92.527.705</b>	<b>14.095.061</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

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

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Egenkapitalopgørelse**

Statement of changes in equity

DKK	Selskabskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	Foreslået udbytte Dividend proposed	I alt Total
Egenkapital 1. juli 2022 Equity at 1 July 2022	40.000	1.049.941	0	1.089.941
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	-89.035	0	-89.035
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse Cash payments concerning formation of enterprise	0	11.420.200	0	11.420.200
<b>Egenkapital 1. januar 2024</b> <b>Equity at 1 January 2024</b>	40.000	12.381.106	0	12.421.106
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	4.786.798	2.995.340	7.782.138
Koncerntilskud Contribution from group	0	14.600.000	0	14.600.000
<b>Egenkapital</b> <b>31. december 2024</b> <b>Equity at 31 December 2024</b>	40.000	31.767.904	2.995.340	34.803.244

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

##### Accounting policies

Årsrapporten for Kronhusene Vestergårds Allé ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

##### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

##### 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 finansiell 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.

The annual report of Kronhusene Vestergårds Allé ApS for 2024 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.

**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**

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/ bruttotab**

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

**Ejendomsomkostninger**

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

**Income statement****Revenue**

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 this 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/ loss**

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

**Expenses, property**

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

## 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.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 disse skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

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

##### Other external expenses

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

##### Financial income and expenses

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

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.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

**Balance sheet****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**

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.

**Prepayments**

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

**Cash**

Cash comprise cash.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

**Egenkapital****Foreslået udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**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.

**Equity****Proposed dividends**

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "Equity".

**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**

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 nettorealisationsværdien.

**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.

**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.

**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.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**2 Personalemkostninger****Staff costs**

	<u>2024</u>	<u>2022/23</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	0	0
Average number of full-time employees		

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

**3 Finansielle omkostninger****Financial expenses****Andre finansielle omkostninger**

Other financial expenses

	<u>0</u>	<u>2.848</u>
	<u>0</u>	<u>2.848</u>

**4 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

	283	283
	<u>2.194.655</u>	<u>-25.395</u>
	<u>2.194.938</u>	<u>-25.112</u>

**5 Materielle anlægsaktiver****Property, plant and equipment****DKK****Kostpris 1. januar 2024**

Cost at 1 January 2024

**Tilgange**

Additions

**Kostpris 31. december 2024**

Cost at 31 December 2024

**Årets værdireguleringer**

Value adjustments for the year

**Opskrivninger 31. december 2024**

Revaluations at 31 December 2024

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024**

Carrying amount at 31 December 2024

**Årets indregnede renter**

Recognised interest for the year

**Investerings-  
ejendomme****Investment  
property**

14.088.846

65.183.000

79.271.846

9.728.154

9.728.154

89.000.000

2.654.495

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Note 9 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

**Investeringsejendomme**

Investment property

**Opgørelse af dagsværdi**

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi efter dagsværdihierarkiets niveau 3.

Dagsværdi af investeringsejendom er beregnet 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; 7,25%  
Inflationsrate; 2,00 %  
Langsigtet tomgang; 0 %  
Afkastgraden; 5,25%  
Terminalværdien udgør 53.359.512 kr.

Lejeindtægter og omkostninger pr. m<sup>2</sup>:  
Leje, bolig: 1.219 kr.  
Driftsomkostninger: 169 kr.

**Fair value estimation**

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

The fair value of investment property has been estimated 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 property 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; 7.25 %  
Inflation; 2.00 %  
Long term vacancies; 0 %  
Exit Yield; 5.25 %  
Value of the terminal period; DKK 53,359,512

Rental income and costs per sqm: Rent, residential: DKK 1,219.  
OPEX: DKK 169.

DKK	2024	2022/23
<b>6 Selskabskapital</b>		
<b>Share capital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Analysis of the share capital:		
A anparter, 40.000 stk. a nom. 1,00 kr.	40.000	40.000
40,000 A shares of DKK 1,00 nominal value each		
	40.000	40.000

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 40.000 kr. det seneste år.

The Company's share capital has remained DKK 40,000 in the past year.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

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

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 51.084.800 kr. senere end 5 år fra balancen dagen.

Of the long-term liabilities, DKK 51,084,800 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

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

Selskabet er sambeskattet med NIAM VIII Administration ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt kildeskat på renter og udbytter.

The Company is jointly taxed with NIAM VIII Administration 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 interests and dividends.

**9 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 89.000.000 kr.

As security for the Company's debt to credit institutions, assets worth a total of DKK 89,000,000 have been pledged as collateral or otherwise charged.

**10 Nærtstående parter****Related parties**

Kronhusene Vestergårds Allé ApS' nærtstående parter omfatter følgende:  
Kronhusene Vestergårds Allé ApS' related parties comprise the following:

**Bestemmende indflydelse****Parties exercising control**

<b>Nærtstående part</b> <b>Related party</b>	<b>Bopæl/ Hjemsted</b> <b>Domicile</b>	<b>Grundlag for bestemmende indflydelse</b> <b>Basis for control</b>
Kronhusene Blue ApS Kronhusene Blue ApS	Løsning, Danmark Løsning, Denmark	Kapitalbesiddelse Participating interest

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

<b>Modervirksomhed</b> <b>Parent</b>	<b>Hjemsted</b> <b>Domicile</b>	<b>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</b> <b>Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements</b>
NIAM Nordic VIII AB	Sweden	www.niam.se

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Christian Toft

### Direktion

På vegne af: KH Stevns ApS, KH Tølløse ApS, KH Veste...  
Serienummer: 1d1fe4bd-6f2f-4146-b8b3-3ac9fdcaf043  
IP: 80.62.xxx.xxx  
2025-06-02 18:19:18 UTC



## Erik Rehnquist

### Direktion

På vegne af: KH Stevns ApS, KH Tølløse ApS, KH Veste...  
Serienummer: er@kronhusene.dk  
IP: 87.49.xxx.xxx  
2025-06-02 19:11:51 UTC



## Michael Visby Berthelsen

### Dirigent

På vegne af: KH Stevns ApS, KH Tølløse ApS, KH Veste...  
Serienummer: 66ea540c-e13d-4088-8db0-39e52977ade0  
IP: 87.49.xxx.xxx  
2025-06-02 19:12:47 UTC



## Michael Dalum Hvid

### Direktion

På vegne af: KH Stevns ApS, KH Tølløse ApS, KH Veste...  
Serienummer: 3de88d86-450e-42d6-b21f-1d8de348b14d  
IP: 104.28.xxx.xxx  
2025-06-02 19:19:16 UTC



## Emil Johnsen

**EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228**  
**Statsaut. revisor**

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Serienummer: b9f8acbe-8ba9-44d5-95ef-40d1d425abad  
IP: 147.161.xxx.xxx  
2025-06-02 19:26:26 UTC



## Henrik Reedt Petersen

**EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228**  
**Statsaut. revisor**

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Serienummer: 3b6e48a7-2646-4cac-bb32-eea55c75648c  
IP: 165.225.xxx.xxx  
2025-06-03 06:59:27 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

**Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt**  
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.