

Swiss Properties Invest A/S

Schleppegrellsgade 8, kl., 2200 København N

CVR-nr. / CVR no. 42 74 11 16

Årsrapport for regnskabsåret 08.10.21 - 31.12.21

Annual report for the financial year 08.10.21 - 31.12.21

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 07.02.22

This annual report has been adopted at the
annual general meeting on 07.02.22

Kirsten Sillehoved

Dirigent / Chairman of the meeting

STATE AUTHORIZED
PUBLIC ACCOUNTANTS



We are an independent member of
the global advisory and accounting network

Kalundborg
Bredgade 39
DK-4400 Kalundborg
Denmark

Tel.: +45 59 51 72 00
www.beierholm.dk
Limited Partnership Company
CVR no. DK 32 89 54 68

Koncernoplysninger m.v. Group information etc.	3
Ledelsespåtegning Statement by the Executive Board and Board of Directors on the annual report	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	5 - 10
Ledelsesberetning Management's review	11 - 12
Resultatopgørelse Income statement	13
Balance Balance sheet	14 - 15
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	16
Koncernens pengestrømsopgørelse Consolidated cash flow statement	17 - 18
Noter Notes	19 - 28

Selskabet

The company

Swiss Properties Invest A/S
Schleppegrellsgade 8, kl.
2200 København N
Hjemsted / Registered office: København N
CVR-nr. / CVR no.: 42 74 11 16
Regnskabsår / Financial year: 01.01 - 31.12

Direktion

Executive Board

Kirsten Sillehoved

Bestyrelse

Board of Directors

Thorbjørn Graarud
Christian Bertel Seidelin
Kirsten Sillehoved

Revision

Auditors

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Bank

Sydbank A/S

Dattervirksomhed

Subsidiarie

Swiss Properties Invest AG, Baar, Schweiz

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 08.10.21 - 31.12.21 for Swiss Properties Invest A/S.

We have on this day presented the annual report for the financial year 08.10.21 - 31.12.21 for Swiss Properties Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 08.10.21 - 31.12.21.

In our opinion, the consolidated financial statements and financial statements give a true and fair view of the group's and the parent's assets, liabilities and financial position as at 31.12.21 and of the results of the group's and parent's activities and of the group's cash flows for the financial year 08.10.21 - 31.12.21.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

We believe that the management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The annual report is submitted for adoption by the general meeting.

København N, den 7. februar 2022
Copenhagen, February 7, 2022

Direktionen
Executive Board

Kirsten Sillehoved

Bestyrelsen
Board of Directors

Thorbjørn Graarud
Formand / Chairman

Christian Bertel Seidelin

Kirsten Sillehoved

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

Til kapitalejeren i Swiss Properties Invest A/S

To the Shareholder of Swiss Properties Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Swiss Properties Invest A/S for regnskabsåret 08.10.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 08.10.21 - 31.12.21 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for

Opinion

We have audited the consolidated financial statements and parent company financial statements of Swiss Properties Invest A/S for the financial year 08.10.21 - 31.12.21, which comprise the income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies for the group as well as for the parent company as well as the consolidated cash flow statement. The consolidated financial statements and parent company financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

In our opinion the consolidated financial statements and parent company financial statements give a true and fair view of the group's and the parent company's assets, liabilities and financial position at 31.12.21 and of the results of the group's and the parent company's operations and the consolidated cash flows for the financial year 08.10.21 - 31.12.21 in accordance with the the Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing 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 consolidated financial statements and parent company financial statements" section of our report. We are independent of the group and the

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

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. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Management's responsibility for the consolidated financial statements and parent company financial statements

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

In preparing the consolidated financial statements and parent company financial statements, management is responsible for assessing the group's and the parent 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 consolidated financial statements and parent company financial statements unless management either intends to liquidate the group and the company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og 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,

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements and parent company financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements and parent company 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 International Standards on Auditing 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 these consolidated financial statements and parent company financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements and parent company 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, mis-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og

representations, 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 group's and the parent company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting in preparing the consolidated financial statements and parent company 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 group's and the parent 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 consolidated financial statements and parent company 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 group and the company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the consolidated financial

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved

statements and parent company financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements and parent company financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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 regarding the management's review

Management is responsible for management's review.

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

In connection with our audit of the consolidated financial statements and parent company financial statements, our responsibility is to read management's review and, in doing so, consider whether management's review is materially inconsistent with the consolidated financial state-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hjørring, den 7. februar 2022
Hjørring, February 7, 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. / CVR no. 32 89 54 68

Torben Pedersen

Statsaut. revisor
State Authorized Public Accountant
MNE-nr. / MNE-no. mne32739

ments or parent company financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

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

Based on the work we have performed, we conclude that management's review is in accordance with the consolidated financial statements and parent company financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Acts. We did not identify any material misstatement of management's review.

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter består i at eje, drive, optimere og udvikle portefølje af attraktive udlejningsjendomme i Schweiz, enten direkte eller indirekte gennem kapitalinteresser i andre virksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 08.10.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK -90.634. Balancen viser en egenkapital på DKK 22.417.055.

Der er tale om selskabets første regnskabsår, og årets resultat er påvirket af afholdelse af indledende omkostninger i processen for at blive noteret på Nasdaq First North Growth Market i Danmark.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Der er i slutningen af 2021 stiftet en dattervirksomhed i Schweiz. Der er endnu ikke opstartet aktivitet heri, men primo 2022 forventes datterselskabet at erhverve den første udlejningsejendom og påbegynde driften heraf. Det forventes at der kan opbygges en betydelig portefølje af udlejningsejendomme i datterselskabet de kommende år.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning arbejdes der videre med processen for at blive noteret på Nasdaq First North Growth Market i Danmark. Processen forløber planmæssigt, og der er et godt samarbejde mellem alle interessenter, og det er forventningen, at selskabet afslutter processen med en succesfuld notering på Nasdaq First North Growth Market i løbet af Q2 2022.

Primary activities

The group's activities comprise of owning, operating, optimizing and developing a portfolio of attractive properties in Switzerland directly or through capital interests in other companies.

Development in activities and financial affairs

The income statement for the period 08.10.21 - 31.12.21 shows a profit/loss of DKK -90,634. The balance sheet shows equity of DKK 22,417,055.

It is the first Annual Report for the Company, and the loss of the year is affected by recognizing costs related to the proces of being admitted to trading on Nasdaq First North Growth Market in Denmark.

The management considers the net profit for the year as expected.

At the end of 2021 a subsidiary in Switzerland has been set up. There has been no acitivity in the subsidiary in 2021, but at the beginning of 2022, the subsidiary is expected to invest in the first commercial rental property, and hereafter start to operate this property. The subsidiary is expected to create a significant portfolio of commercial rental property in the coming years.

Subsequent events

After the end of the financial year the proces of being admitted to trading on Nasdaq First North Growth Market in Denmark is ongoing. The proces is going as planned and there is a good cooperation between all stakeholders, and the company expect to finish the proces in Q2 2022 with a succesfull listing on Nasdaq First North Growth Market

Herudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet betydningsfulde hændelser.

Besides from the above, no important events have occurred after the end of the financial year.

Resultatopgørelse

Income statement

	Koncern	Moder-
	Group	virksom- hed Parent
	08.10.21	08.10.21
	31.12.21	31.12.21
	DKK	DKK
Note		
Bruttotab	-150.526	-88.521
Gross loss		
Finansielle indtægter	68.150	68.150
Financial income		
Finansielle omkostninger	-7.544	-210
Financial expenses		
Resultat før skat	-89.920	-20.581
Loss before tax		
Skat af årets resultat	-714	0
Tax on loss for the year		
Årets resultat	-90.634	-20.581
Loss for the year		
Forslag til resultatdisponering		
Proposed appropriation account		
Overført resultat	-90.634	-20.581
Retained earnings		
I alt	-90.634	-20.581
Total		

Balance Balance sheet

AKTIVER ASSETS	Koncern Group	Moder- virksom- hed Parent
	31.12.21 DKK	31.12.21 DKK
Note		
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver Prepayments for property, plant and equipment	717.600	0
Materielle anlægsaktiver i alt Total property, plant and equipment	717.600	0
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises	0	709.582
Finansielle anlægsaktiver i alt Total investments	0	709.582
Anlægsaktiver i alt Total non-current assets	717.600	709.582
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	0	20.810.400
Periodeafgrænsningsposter Prepayments	375.000	375.000
Tilgodehavender i alt Total receivables	375.000	21.185.400
Likvide beholdninger Cash	22.138.381	649.437
Omsætningsaktiver i alt Total current assets	22.513.381	21.834.837
Aktiver i alt Total assets	23.230.981	22.544.419

Balance Balance sheet

PASSIVER EQUITY AND LIABILITIES		Koncern Group	Moder- virksom- hed Parent
		31.12.21 DKK	31.12.21 DKK
Note			
	Selskabskapital Share capital	22.500.000	22.500.000
	Reserve for valutakursreguleringer Foreign currency translation reserve	7.689	0
	Overført resultat Retained earnings	-90.634	-20.581
	Egenkapital i alt Total equity	22.417.055	22.479.419
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	65.000	65.000
	Selskabsskat Income taxes	718	0
	Anden gæld Other payables	748.208	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt Total short-term payables	813.926	65.000
	Gældsforpligtelser i alt Total payables	813.926	65.000
	Passiver i alt Total equity and liabilities	23.230.981	22.544.419

Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Selskabskapital Share capital	Reserve for valutakursregu- leringer Foreign currency translation reserve	Overført resultat Retained earnings
Koncern: Group:			
Egenkapitalopgørelse for 08.10.21 - 31.12.21 Statement of changes in equity for 08.10.21 - 31.12.21			
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	7.689	0
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse Capital contributed on establishment	1.000.000	0	0
Kapitalforhøjelse Capital increase	21.500.000	0	0
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	-90.634
Saldo pr. 31.12.21 Balance as at 31.12.21	22.500.000	7.689	-90.634

Modervirksomhed:
Parent:

Egenkapitalopgørelse for 08.10.21 - 31.12.21
Statement of changes in equity for 08.10.21 - 31.12.21

Indskudskapital i forbindelse med stiftelse Capital contributed on establishment	1.000.000	0	0
Kapitalforhøjelse Capital increase	21.500.000	0	0
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	-20.581
Saldo pr. 31.12.21 Balance as at 31.12.21	22.500.000	0	-20.581

Koncernens pengestrømsopgørelse Consolidated cash flow statement

		Kon- cern Group
		08.10.21
		31.12.21
Note		DKK
	Årets resultat	-90.634
	Loss for the year	
2	Reguleringer	-52.199
	Adjustments	
	Forskydning i driftskapital	
	Change in working capital:	
	Tilgodehavender	-375.000
	Receivables	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.000
	Trade payables	
	Andre driftsafledte gældsforpligtelser	748.208
	Other payables relating to operating activities	
	Pengestrømme fra driften før finansielle poster	295.375
	Cash flows from operating activities before net financials	
	Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	68.150
	Interest income and similar income received	
	Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-7.544
	Interest expenses and similar expenses paid	
	Pengestrømme fra driften	355.981
	Cash flows from operating activities	
	Køb af materielle anlægsaktiver	-717.600
	Purchase of property, plant and equipment	
	Pengestrømme fra investeringer	-717.600
	Cash flows from investing activities	
	Kapitaltilførsel	22.500.000
	Raising of additional capital	
	Pengestrømme fra finansiering	22.500.000
	Cash flows from financing activities	
	Årets samlede pengestrømme	22.138.381
	Total cash flows for the year	
	Likvide beholdninger ved årets begyndelse	0
	Cash, beginning of year	
	Likvide beholdninger ved årets slutning	22.138.381
	Cash, end of year	

Koncernens pengestrømsopgørelse

Consolidated cash flow statement

		Kon- cern Group
		08.10.21
		31.12.21
		DKK
Note		
	Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:	
	Cash, end of year, comprises:	
	Likvide beholdninger	22.138.381
	Cash	
	I alt	22.138.381
	Total	

1. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Equity investments in group enterprises

Beløb i DKK Figures in DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises
Modervirksomhed: Parent:	
Tilgang i året Additions during the year	709.582
Kostpris pr. 31.12.21 Cost as at 31.12.21	709.582
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21 Carrying amount as at 31.12.21	709.582
Dattervirksomheder: Subsidiaries:	
Swiss Properties Invest AG, Baar, Schweiz	100%
	Ejerandel Ownership interest
	Kon- cern Group
	08.10.21 31.12.21 DKK

2. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Adjustments for the cash flow statement

Finansielle indtægter Financial income	-68.150
Finansielle omkostninger Financial expenses	7.544
Skat af årets resultat Tax on profit or loss for the year	714
Øvrige reguleringer Other adjustments	7.693
I alt Total	-52.199

3. Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for koncerner og virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Der er ikke angivet sammenligningstal for modervirksomheden og koncernen, da der er tale om første regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

GENERAL

The annual report is presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for groups and enterprises in reporting class B with application of provisions for a higher reporting class.

No comparative figures have been provided as this is the parents' and the group's first financial year.

Basis of recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including depreciation, amortisation, impairment losses and write-downs, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the company, and the value of such assets can be measured reliably. Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from the company, and the value of such liabilities can be measured reliably. On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

On recognition and measurement, account is taken of foreseeable losses and risks arising before the date at which the annual report is presented and proving or disproving matters arising on or before the balance sheet date.

3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**KONCERNREGNSKAB**

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammandrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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, gældsforpligtelser 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 årsrap-

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The consolidated financial statements comprise the parent and its subsidiaries in which the parent directly or indirectly holds more than 50% of the voting rights or by way of agreements exercises control.

All financial statements used for consolidation are prepared in accordance with the accounting policies of the group.

The consolidated financial statements consolidate the financial statements of the parent and its subsidiaries by adding together items of a uniform nature, eliminating intercompany income and expenditure, equity investments, intercompany balances and dividends as well as gains and losses resulting from transactions between the consolidated enterprises to the extent that the underlying assets and liabilities are not realised.

CURRENCY

The annual report is presented in Danish kroner (DKK).

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated using the exchange rates applicable at the transaction date. Exchange rate differences between the exchange rate applicable at the transaction date and the exchange rate at the date of payment are recognised in the income statement as a financial item. Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated using the exchange rates applicable at the balance sheet date. The

3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

port indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

Ved indregning af selvstændige udenlandske enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for valutakursreguleringer.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske enheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for valutakursreguleringer. Ved afhændelse af de selvstændige udenlandske enheder indregnes de akkumulerede valutakursdifferencer i resultatopgørelsen.

difference between the exchange rate applicable at the balance sheet date and at the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the latest annual report is recognised under financial income or expenses in the income statement. Fixed assets and other non-monetary assets acquired in foreign currencies are translated using historical exchange rates.

On recognition of independent foreign entities, the income statements are translated at the exchange rates applicable at the transaction date or approximate average exchange rates. The balance sheet items are translated using the exchange rates applicable at the balance sheet date. Foreign currency translation adjustments arising from the translation of equity at the beginning of the year using the exchange rates applicable at the balance sheet date and from the translation of income statements from average exchange rates to the exchange rates applicable at the balance sheet date are recognised directly in equity under the foreign currency translation reserve.

Translation adjustments of intercompany balances with independent foreign entities, measured using the equity method and where the balance is considered to be part of the overall investment, are recognised directly in equity under the foreign currency translation reserve. On the divestment of foreign entities, accumulated exchange differences are recognised in the income statement.

3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lokale-omkostninger og administrationsomkostninger.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en

INCOME STATEMENT

Gross loss

Gross loss comprises other external expenses.

Other external expenses

Other external expenses comprise cost of premises and administrative expenses

Other net financials

Interest income and interest expenses, foreign exchange gains and losses on transactions denominated in foreign currencies etc. are recognised in other net financials.

Tax on profit/loss for the year

The current and deferred tax for the year is recognised in the income statement as tax on the profit/loss for the year with the portion attributable to the profit/loss for the year, and directly in equity with the portion attributable to amounts recognised directly in equity.

BALANCE SHEET

Property, plant and equipment

Prepayments for property, plant and equipment

Prepayments for property, plant and equipment comprise prepayments to suppliers.

Gains and losses on the disposal of property, plant and equipment are determined as the

3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat - Accounting policies - continued -

eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

difference between the selling price, if any, less selling costs and the carrying amount at the date of disposal less any costs of disposal.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandele i modervirksomhedens balance, mens transaktionsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i koncernregnskabet.

Equity investments in group enterprises

Equity investments in subsidiaries are measured at cost less any impairment losses in the balance sheet of the parent. Transaction costs directly attributable to the acquisition are recognised in the cost of equity investments in the balance sheet of the parent, while transaction costs are recognised in the income statement in the consolidated financial statements.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Gains or losses on disposal of equity investments are determined as the difference between the disposal consideration and the carrying amount of net assets at the time of sale, including non-amortised goodwill, as well as the expected costs of divestment or discontinuation. Gains and losses are recognised in the income statement under income from equity investments.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Impairment losses on fixed assets

The carrying amount of fixed assets which are not measured at fair value is assessed annually for indications of impairment over and above what is reflected in depreciation and amortisation.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

If the company's realised return on an asset or a group of assets is lower than expected, this is considered an indication of impairment.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv

If there are indications of impairment, an impairment test is conducted of individual

3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder, der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

assets or groups of assets.

If dividends are distributed on equity investments in subsidiaries exceeding the year earnings from the enterprise in question, this is considered an indication of impairment.

The assets or groups of assets are impaired to the lower of recoverable amount and carrying amount.

The higher of net selling price and value in use is used as the recoverable amount. The value in use is determined as the present value of expected net cash flows from the use of the asset or group of assets as well as expected net cash flows from the sale of the asset or group of assets after the expiry of their useful lives.

Impairment losses are reversed when the reasons for the impairment no longer exist.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value, less write-downs for bad debts.

Write-downs for bad debts are determined based on an individual assessment of each receivable if there is no objective evidence of individual impairment of a receivable.

Prepayments

Prepayments recognised under assets comprise costs incurred in respect of subsequent financial years.

3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Urealiserede valutakursgevinster og -tab ved omregning af nettoinvesteringen i selvstændige udenlandske enheder, indregnes under egenkapitalen i reserve for valutakursreguleringer. Reserven opløses, når de selvstændige udenlandske enheder afhændes.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realise-

Cash

Cash includes deposits in bank accounts as well as operating cash.

Equity

Unrealised foreign currency gains and losses from the translation of the net investment in independent foreign entities are recognised in equity under the foreign currency translation reserve. The reserve is dissolved when the independent foreign entities are disposed of.

Current and deferred tax

Current tax payable and receivable is recognised in the balance sheet as tax computed on the basis of the taxable income for the year, adjusted for tax paid on account.

Deferred tax liabilities and tax assets are recognised on the basis of all temporary differences between the carrying amounts and tax bases of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is non-amortisable for tax purposes and other items where temporary differences, except for acquisitions, have arisen at the date of acquisition without affecting the net profit or loss for the year or the taxable income. In cases where the tax value can be determined according to different taxation rules, deferred tax is measured on the basis of management's intended use of the asset or settlement of the liability.

Deferred tax assets are recognised, following an assessment, at the expected realisable value

3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat - Accounting policies - continued -

res til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme skattejurisdiktion eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra

through offsetting against deferred tax liabilities within the same tax jurisdiction or elimination in tax on future earnings.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and at the tax rates in the respective countries which, according to the legislation in force at the balance sheet date, will be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax.

Payables

Short-term payables are measured at amortised cost, normally corresponding to the nominal value of such payables.

CASH FLOW STATEMENT

The cash flow statement is prepared using the indirect method, showing cash flows from operating, investing and financing activities as well as cash and cash equivalents at the beginning and end of the year.

Cash flows from operating activities comprise the net profit or loss for the year, adjusted for non-cash operating items, income tax paid and changes in working capital.

Cash flows from investing activities comprise payments in connection with the acquisition and divestment of companies and financial assets as well as the purchase, development, improvement and sale of intangible assets and property, plant and equipment.

Cash flows from financing activities comprise changes in the parent's share capital and associated costs and financing from and dividends

3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

paid to shareholders as well as the arrangement and repayment of long-term payables.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

Cash and cash equivalents at the beginning and end of the year comprise cash.

PENNEO

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

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

Christian Bertel Seidelin

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-691568237189

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-02-08 07:56:18 UTC

NEM ID 

Torben Pedersen

Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:1284378207683

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-02-08 08:36:05 UTC

NEM ID 

Thorbjørn Graarud

Bestyrelse

Serienummer: 9578-5995-4-296641

IP: 81.0.xxx.xxx

2022-02-08 20:01:22 UTC

 bankID 

Kirsten Sillehoved

Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-953201557752

IP: 80.197.xxx.xxx

2022-02-09 00:12:15 UTC

NEM ID 

Kirsten Sillehoved

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-953201557752

IP: 80.197.xxx.xxx

2022-02-09 00:12:15 UTC

NEM ID 


Kirsten Sillehoved

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-953201557752

IP: 80.197.xxx.xxx

2022-02-09 00:12:15 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PUKW1-Q10B7-U2LL1-VM5GW-P43M5-7Z1LE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>