

*Mecura Berlin Invest I ApS
Kongelysvej 11
2820 Gentofte*

CVR-nummer: 28 66 75 07

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023*

(18. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24. april 2024

Christopher Bruun Jensen
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

| | |
|--|---|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

| | |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |
| Resultatopgørelse | 13 |
| Balance..... | 14 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 16 |
| Noter..... | 17 |



Mecura Berlin Invest I ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Mecura Berlin Invest I ApS.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 24. april 2024

Direktion

Christopher Bruun Jensen

Bestyrelse

Jan Erik Andersen
Formand

Ditlev Christian Wad

Per Wendorff Skjøth

Stefan Guldager Jensen



Mecura Berlin Invest I ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Mecura Berlin Invest I ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Mecura Berlin Invest I ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023 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".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver den væsentlige usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af usikkerheden og den regnskabsmæssige behandling. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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 regnskabsbrugerne 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



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner 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.

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 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.



Mecura Berlin Invest I ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Viby J, den 24. april 2024

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Uffe S Veigert
Registreret revisor
mne16532



Mecura Berlin Invest I ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Mecura Berlin Invest I ApS
Kongelysvej 11
2820 Gentofte

Telefon: 39 30 60 88
E-mail: chb@danskforvaltning.dk

CVR-nr.: 28 66 75 07
Stiftet: 6. november 2006
Kommune: Gentofte
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Jan Erik Andersen, formand
Ditlev Christian Wad
Per Wendorff Skjøth
Stefan Guldager Jensen

Direktion

Christopher Bruun Jensen

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Vestre Kongevej 4 E
8260 Viby J



Mecura Berlin Invest I ApS

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Perioden 1. januar - 31. december 2023 for Mecura Berlin Invest I ApS er selskabets 18. regnskabsår.

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive direkte og indirekte investering i fast ejendom i Berlin.

Selskabets aktivitet består herudover af udlejning af ejendommene Grimmstrasse 8, Karl Marx Strasse 5 og Urbanstrasse 101, alle beliggende i Berlin. Porteføljen omfatter 77 boliglejemål og 6 erhvervslejemål. Det samlede areal udgør 5.216 m².

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2023.

Usikkerhed ved indregning og måling af dagsværdi på investeringsejendomme

Som følge af de generelle markedsforhold på ejendomsmarkedet er der en vis usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder særligt kapitaliseringsfaktoren.

Det anvendte skøn over faktoren er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet i Tyskland og er ledelsens bedste skøn under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb. Ved vurderingen af ejendomsporteføljens markedsværdi, er der indhentet assistance fra eksterne valuarer.

Selskabets dagsværdi er fastsat ud fra en forsigtig valuarvurdering. Værdien er fastsat til 90,00 % af vurderingen.

Kapitalforhold

Det forventes ikke, at der vil blive krævet stillet yderligere sikkerhedsstillelse for markedsværdien på vores rente-SWAP af vores bankforbindelse.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Mecura Berlin Invest I ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, 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, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til basisværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i basisværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af basisværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i basisværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i basisværdier løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Finansielle anlægsaktiver

SWAP

Den indgåede aftale om rentesikring (SWAP) værdiansættes til SWAPens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på SWAPen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over SWAPens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

SWAPen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier,



Mecura Berlin Invest I ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "værdiregulering af investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Mecura Berlin Invest I ApS

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------------|-------------------|
| BRUTTORESULTAT | 2.735.598 | 2.663.910 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 2.735.598 | 2.663.910 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | (10.138.140) | 6.607.725 |
| Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver | 0 | 3.374.277 |
| DRIFTSRESULTAT | (7.402.542) | 12.645.912 |
| Andre finansielle indtægter | 489.583 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | (1.487.526) | (910.771) |
| RESULTAT FØR SKAT | (8.400.485) | 11.735.141 |
| Skat af årets resultat | 2.859.735 | (1.968.949) |
| Andre skatter | (73.205) | (87.049) |
| ÅRETS RESULTAT | (5.613.955) | 9.679.143 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 600.000 | 1.980.000 |
| Overført resultat | (6.213.955) | 7.699.143 |
| DISPONERET I ALT | (5.613.955) | 9.679.143 |



Mecura Berlin Invest I ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
 AKTIVER

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| 3 Investeringsejendomme | 95.943.060 | 106.081.200 |
| Materielle anlægsaktiver | 95.943.060 | 106.081.200 |
| Andre tilgodehavender | 864.634 | 1.731.680 |
| Finansielle anlægsaktiver | 864.634 | 1.731.680 |
| ANLÆGSAKTIVER | 96.807.694 | 107.812.880 |
| Andre tilgodehavender | 257.304 | 0 |
| Tilgodehavender | 257.304 | 0 |
| Likvide beholdninger | 19.734.481 | 3.020.620 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 19.991.785 | 3.020.620 |
| AKTIVER | 116.799.479 | 110.833.500 |



Mecura Berlin Invest I ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital | 750.000 | 750.000 |
| Overført resultat..... | 46.228.654 | 53.309.654 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 600.000 | 1.980.000 |
| EGENKAPITAL | 47.578.654 | 56.039.654 |
| Hensættelse til udskudt skat | 9.387.670 | 12.247.405 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE | 9.387.670 | 12.247.405 |
| Prioritetsgæld | 59.587.504 | 31.634.160 |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | 59.587.504 | 31.634.160 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 0 | 8.373.441 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 27.289 | 3.574 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 63.124 | 2.308.996 |
| Selskabsskat | 0 | 148.627 |
| Anden gæld | 155.238 | 77.643 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 245.651 | 10.912.281 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 59.833.155 | 42.546.441 |
| PASSIVER | 116.799.479 | 110.833.500 |

- 5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Mecura Berlin Invest I ApS

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital primo | 750.000 | 750.000 |
| Virksomhedskapital ultimo | 750.000 | 750.000 |
| Overført resultat, primo..... | 53.309.655 | 45.610.511 |
| Årets resultat | (5.613.955) | 9.679.143 |
| Foreslået udbytte | (600.000) | (1.980.000) |
| Ændring i dagsværdi sikringsinstrumenter | (867.046) | 0 |
| Overført resultat ultimo | 46.228.654 | 53.309.654 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret primo | 1.980.000 | 1.500.000 |
| Foreslået udbytte | 600.000 | 1.980.000 |
| Udloddet udbytte | (1.980.000) | (1.500.000) |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo | 600.000 | 1.980.000 |
| EGENKAPITAL | 47.578.654 | 56.039.654 |



NOTER

2023

2022

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle markedsforhold på ejendomsmarkedet er der stor usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder kapitaliseringsfaktoren.

Det anvendte skøn over faktoren er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet i Tyskland og er ledelsens bedste skøn under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb. Ved vurderingen af ejendomsporteføljens markedsværdi, er der indhentet assistance fra eksterne valuarer.

Selskabets dagsværdi er målt ud fra en vurderet faktor i forhold til selskabets husleje. Denne huslejefaktor andrager for ejendommene under et 26,00. I de to foregående regnskabsår var huslejefaktoren hhv. 26,00 og 24,00.

En ændring i ledelsens skøn over kapitaliseringsfaktoren vil påvirke den indregnede værdi i balancen.

2 Antal personer beskæftiget

Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....

0

0

Investeringsejendomme

3 Materielle anlægsaktiver

Kostpris, primo.....

44.229.085

Kostpris 31. december 2023

44.229.085

Opskrivninger, primo

61.852.115

Årets opskrivninger.....

(10.138.140)

Opskrivninger 31. december 2023

51.713.975

Materielle anlægsaktiver i alt

95.943.060



NOTER

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Restgæld efter 5 år |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld | 40.007.600 | 59.587.504 | 0 |
| | <u>40.007.600</u> | <u>59.587.504</u> | <u>0</u> |
| 5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38 | | | |
| Værdi ultimo indregnet i balancen | | | |
| Dagsværdi 31. december 2023 | | 95.943.060 | 106.081.200 |
| | | <u>95.943.060</u> | <u>106.081.200</u> |
| Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen | | | |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | | 0 | 6.607.725 |
| | | <u>0</u> | <u>6.607.725</u> |
| Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen | | | |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | | 10.138.140 | 0 |
| | | <u>10.138.140</u> | <u>0</u> |
| Årets ændringer i dagsværdi indregnet på egenkapitalen | | | |
| Renteswap..... | | (867.046) | 0 |
| | | <u>(867.046)</u> | <u>0</u> |

Selskabet anvender normalindtjeningsmodellen som metode for fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme. Desuden tages der hensyn til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveauet og lejereserver samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 59.587.504 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 95.943.060 kr.

Herudover er der ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.



Christopher Bruun Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christopher Bruun Jensen
Direktør
ID: d206de5b-2f4a-4b69-a8b0-d277a48099c7
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 07:24:37
Underskrevet med MitID



Christopher Bruun Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christopher Bruun Jensen
Dirigent
ID: d206de5b-2f4a-4b69-a8b0-d277a48099c7
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 07:24:37
Underskrevet med MitID



Jan Erik Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jan Erik Andersen
Bestyrelsesformand
ID: 50304aaa-2b5b-4239-8ff0-23b9d1542842
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 09:36:34
Underskrevet med MitID



Ditlev Christian Wad

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ditlev Christian Wad
Bestyrelsesmedlem
ID: fcd82068-c0f7-4fa5-ac5c-81c18d83506a
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2024 kl.: 15:18:22
Underskrevet med MitID



Per Wendorff Skjøth

Navnet returneret af dansk MitID var:
Per Wendorff Skjøth
Bestyrelsesmedlem
ID: 84ee747f-69b6-42af-a375-4a6cc86fae54
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 11:18:51
Underskrevet med MitID



Stefan Guldager Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Stefan Guldager Jensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 74b5af20-2945-4c0d-99e5-399cd77175ba
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2024 kl.: 10:21:34
Underskrevet med MitID



Uffe Stengaard Veigert

Navnet returneret af dansk MitID var:
Uffe Stengaard Veigert
Revisor
ID: 92b8be9c-46ac-4fe6-a3cb-d80fc40b6eb2
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2024 kl.: 10:22:47
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.