

---

# *Berlin High End A/S*

Stockflethsvej 21, DK-2000 Frederiksberg

## *Årsrapport for 2022*

*Annual Report for 2022*

---

CVR-nr. 29 19 56 92

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 27/4 2023

*The Annual Report was  
presented and adopted  
at the Annual General  
Meeting of the  
company  
on 27/4 2023*

Brian Jørgensen  
Dirigent  
*Chairman of the  
general meeting*



# Indholdsfortegnelse

## Contents

	<u>Side</u> <u>Page</u>
<b>Påtegninger</b> <b><i>Management's Statement and Auditor's Report</i></b>	
Ledelsespåtegning <i>Management's statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's report</i>	2
<b>Ledelsesberetning</b> <b><i>Management's Review</i></b>	
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	6
Koncernoversigt <i>Group Chart</i>	7
Hoved- og nøgletal <i>Financial Highlights</i>	8
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	11
<b>Årsregnskab</b> <b><i>Financial Statements</i></b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income statement 1 January - 31 December</i>	30
Balance 31. december <i>Balance sheet 31 December</i>	31
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	34
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december <i>Cash Flow Statement 1 January - 31 December</i>	36
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	38

# Ledelsespåtegning

## *Management's statement*

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Berlin High End A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 23. marts 2023  
*Frederiksberg, 23 March 2023*

**Direktion**  
*Executive Board*

Jon Sigurd Svenningsen  
Direktør  
*Executive Officer*

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Frantz Palludan  
Formand  
*Chairman*

Jørn Nybro Bolding  
Næstformand  
*Vice chairman*

Ole Elmegaard Mortensen

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Financial Statement of Berlin High End A/S for the financial year 1 January - 31 December 2022.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2022 of the Company and the Group and of the results of the Company and Group operations and of consolidated cash flows for 2022.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

We recommend the Financial Statement to be adopted at the Annual General Meeting.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's report*

Til kapitalejerne i Berlin High End A/S

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Berlin High End A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

### 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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

To the shareholders of Berlin High End A/S

### Opinion

In our opinion, the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Group and the Parent Company at 31 December 2022 and of the results of the Group's and the Parent Company's operations and of consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2022 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements of Berlin High End A/S for the financial year 1 January - 31 December 2022, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies, for both the Group and the Parent Company, as well as consolidated statement of cash flows ("the Financial Statements").

### 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 are independent of the Group 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.

### Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's report*

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

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

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

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether 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 Management's Review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

### **Management's responsibilities for the Financial Statements**

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, 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.

In preparing the 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 Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Group or the Parent 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

### Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about 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 these 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 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's report*

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.
- 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 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 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 Parent Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the 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.

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.

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.

Hellerup, den 23. marts 2023  
*Hellerup, 23 March 2023*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

René Otto Poulsen

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

mne26718

# Selskabsoplysninger

## Company information

### Selskabet *The Company*

Berlin High End A/S  
Stockflethsvej 21  
DK-2000 Frederiksberg

Email: [info@berlinhighend.dk](mailto:info@berlinhighend.dk)  
*Email: info@berlinhighend.dk*

Hjemmeside: [www.berlinhighend.dk](http://www.berlinhighend.dk)  
*Website: www.berlinhighend.dk*

CVR-nr: 29 19 56 92  
*CVR No: 29 19 56 92*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
*Financial period: 1 January - 31 December*

Stiftet: 2. december 2005  
*Incorporated: 2 December 2005*

Regnskabsår: 17. regnskabsår  
*Financial year: 17th financial year*

Hjemstedskommune: Frederiksberg  
*Municipality of reg. office: Frederiksberg*

### Bestyrelse *Board of Directors*

Frantz Palludan, formand (*chairman*)  
Jørn Nybro Bolding, næstformand (*vice chairman*)  
Ole Elmegaard Mortensen

### Direktion *Executive board*

Jon Sigurd Svenningsen

### Revisor *Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

### Advokat *Lawyers*

Nielsen Nørager Advokatpartnerselskab  
Frederiksberggade 16  
1459 København K



# Koncernoversigt

## Group Chart

<b>Selskab Company</b>	<b>Hjemsted Residence</b>	<b>Ejerandel Ownership</b>
<b>Berlin High End A/S</b>	<b>Danmark/Denmark</b>	
Berlin High End GmbH	Tyskland/Germany	100
Griffin Flats Berlin Hamburg GmbH & Co. KG	Tyskland/Germany	94
Greta 2 Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG	Tyskland/Germany	94
BHE 59 Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG	Tyskland/Germany	94
BHE 65 Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG	Tyskland/Germany	94
BHE 74 Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG	Tyskland/Germany	94

# Hoved- og nøgletal

## Financial Highlights

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:  
*Seen over a 5-year period, the development of the Group is described by the following financial highlights:*

	<b>Koncern Group</b>				
	2022 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK	2018/19 TDKK 18 måneder	2017/18 TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Key figures</b>					
<b>Resultat</b>					
<b>Profit/loss</b>					
Nettoomsætning <i>Revenue</i>	142.214	140.840	130.897	194.517	123.113
Bruttofortjeneste før værdiregulering <i>Gross profit/loss before value adjustment</i>	108.704	107.566	99.495	145.723	92.289
Bruttofortjeneste <i>Gross profit/loss</i>	-220.251	821.814	393.313	686.316	613.681
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>	-222.587	819.378	391.103	683.156	611.646
Resultat af finansielle poster <i>Profit/loss of financial income and expenses</i>	-23.488	-24.268	-24.625	-36.980	-22.863
EBVAT <i>EBVAT</i>	82.880	80.861	72.661	105.583	67.391
Årets resultat <i>Net profit/loss</i>	-209.109	665.848	305.386	538.251	495.404
<b>Balance</b>					
<b>Balance sheet</b>					
Balancesum <i>Balance sheet total</i>	5.281.220	5.501.798	4.783.646	4.472.137	3.886.381
Investeringer i materielle anlægsaktiver <i>Investment in property, plant and equipment</i>	123.878	45.787	47.612	62.852	54.851
Egenkapital <i>Equity</i>	3.279.124	3.500.598	2.826.932	2.540.235	2.225.116
<b>Pengestrømme</b>					
<b>Cash flows</b>					
Pengestrømme fra:					
<i>Cash flows from:</i>					
- driftsaktivitet <i>- operating activities</i>	6.431	42.433	84.467	80.841	84.565

## Hoved- og nøgletal *Financial Highlights*

- investeringsaktivitet <i>- investing activities</i>	-61.675	-5.092	-27.004	12.449	-54.851
- finansieringsaktivitet <i>- financing activities</i>	9.212	-47.713	-46.553	-50.110	-27.849
Årets forskydning i likvider <i>Change in cash and cash equivalents for the year</i>	-46.032	-10.372	10.910	43.180	1.865
Antal medarbejdere <i>Number of employees</i>	2	1	1	1	1
<b>Nøgletal i % <i>Ratios</i></b>					
Afkastningsgrad <i>Return on assets</i>	-4,2%	14,9%	8,2%	15,3%	15,7%
Soliditetsgrad <i>Solvency ratio</i>	62,1%	63,6%	59,1%	56,8%	57,3%
Egenkapitalforrentning <i>Return on equity</i>	-6,2%	21,0%	11,4%	22,6%	25,1%
Indre værdi pr. aktie ekskl. egne aktier <i>Intrinsic value per share excl. own shares</i>	24.283	25.923	20.934	18.773	16.180

# Hoved- og nøgletal

## Financial Highlights

Set over en 5-årig periode kan moderselskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

*Seen over a 5-year period, the development of the Parent Company is described by the following financial highlights:*

	<b>Moderselskab</b>				
	<b>Parent company</b>				
	2022	2021	2020	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK 18 måneder	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Key figures</b>					
<b>Balance</b>					
<b>Balance sheet</b>					
Egenkapital	3.052.578	3.263.877	2.627.244	2.358.998	2.077.420
Equity					
Indre værdi pr. aktie ekskl. egne aktier	22.605	24.170	19.455	17.434	15.106
Intrinsic value per share excl. own shares					
<b>Nøgletal i %</b>					
<b>Ratios</b>					

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til omtale heraf i afsnittet om regnskabspraksis.

*The ratios have been prepared in accordance with the recommendations and guidelines issued by the Danish Society of Financial Analysts. See the description under accounting policies.*

Nøgletallet for moderselskabets indre værdi pr. aktie eksklusiv egne aktier er beregnet ved "koncernens egenkapital ekskl. minoriteter / samlet antal aktier fratrukket egne aktier". Nøgletallet EBVAT er et udtryk for "resultat før værdireguleringer og skat".

*The key figure for the parent company's intrinsic value per share excluding treasury shares is calculated by "the group's equity excluding minorities / total number of shares minus treasury shares".*

*The key figure EBVAT is an expression of "result before value adjustments and tax".*

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udvikling af en portefølje af velbeliggende boligejendomme i Berlin. Berlin High End A/S fokuserer på attraktive ejendomme med gode muligheder for en positiv udvikling i lejeniveauet.

### Ejendomsmarkedet i Berlin

Ejendomsmarkedet i Berlin har nydt godt af 15 års uafbrudt fremgang både for så vidt angår markedet for lejeboliger og ejerlejligheder. De favorable markedsbetingelse ændredes imidlertid med Ruslands invasion af Ukraine i februar 2022. Året blev præget af inflation, rentestigninger og ikke mindst usikkerhed.

Mens markedet for luksuslejligheder hurtigt gik i stå, så forblev markedet for almindelige ejerlejligheder relativt uforandret langt hen over sommeren, hvorefter antallet af transaktioner begyndte at falde. Købere og sælger havde svært ved at finde sammen. De stigende renter og den dalende købekraft udfordrede købernes råderum. Sælgerne var derimod ikke umiddelbart indstillede på at acceptere de nye tider.

Udviklingen illustreres i Guthmann Estates 2023 rapport ([www.guthmann.estate/de](http://www.guthmann.estate/de)). Ifølge denne fortsatte priserne sågar med at stige i løbet af første halvår, hvorefter de stabiliseredes med tendens til tilbagegang. For året som helhed var der dog tale om fremgang sammenlignet med 2021. I nedenstående tabel fra rapporten angives den gennemsnitlige udbudspris for ejerlejligheder i

## Management Report

### Company Activity

The core activity of Berlin High End A/S is to own and develop a portfolio of multifamily houses in Berlin. The company focuses on attractive houses in good locations with a strong income potential.

### The real estate market in Berlin

The real estate market in Berlin has enjoyed 15 years of continued progress both concerning the market for rental apartments and condominiums. However, the favorable market conditions changed with Russia's invasion of Ukraine in February 2022. The year was characterized by inflation, increasing interest rates and general uncertainty.

While the market for luxury apartments quickly stalled, the market for ordinary condominiums remained relatively stable well into the summer when the number of transactions started to decrease. Buyers and sellers had trouble finding one another. The increasing interest and falling purchasing power challenged the capacity of buyers. Sellers on the other hand seemed unwilling to accept the new times.

According to the 2023 Report from Guthmann Estate ([www.guthmann.estate/de](http://www.guthmann.estate/de)), asking prices continued to rise throughout the first half of 2022 after which they stabilized with a downward trend towards the end of the year. For the year as a whole, prices continued to advance compared with 2021. The table below from the Guthmann report shows that currently, on average, condominiums in Berlin

Berlin primo 2023 til 5.480 €/kvm, hvilket er 3,8% højere end året tidligere.

are listed for sale at 5.480 €/sqm which is 3,8% more than a year ago.

Period	Existing buildings		New buildings	
	Median Offer price	Index (base 10 years = 100)	Median Offer price	Index (base 10 years = 100)
Current quarter	5,480 EUR/m <sup>2</sup>	-	8,550 EUR/m <sup>2</sup>	-
1 Year	5,280 EUR/m <sup>2</sup>	3.80 %	8,480 EUR/m <sup>2</sup>	0.70 %
3 Years	4,740 EUR/m <sup>2</sup>	15.50 %	6,250 EUR/m <sup>2</sup>	36.80 %
5 Years	3,840 EUR/m <sup>2</sup>	42.70 %	5,710 EUR/m <sup>2</sup>	49.60 %
10 Years	2,250 EUR/m <sup>2</sup>	144.00 %	3,490 EUR/m <sup>2</sup>	144.90 %

Data basis: IS24, Immowelt, Immonet offers, period: 01.09.2022 – 3 months, percentage changes compared with prior-year period

Mens markedet for ejerlejligheder således kom under stigende pres hen mod slutningen af året, så udviklede udlejningsmarkedet sig omvendt positivt. Udover bolig manglen, det skrinlagte lejeloft og tvivlen omkring gyldigheden af det senest offentliggjorte Mietspiegel, blev potentielle købere skubbet tilbage til lejemarkedet grundet de stigende renter.

Ifølge Guthmann Estate udgør den gennemsnitlige udbudsleje for lejligheder i Berlin opført før 2015 i indeværende kvartal 14,70 €/kvm, hvilket er 14% mere end året forinden.

While the market for condominiums came under increasingly pressure towards the end of the year, the rental market evolved positively. In addition to the housing shortage, the cancelled rent ceiling and the doubt about the legality of the latest Mietspiegel, potential buyers were pushed back to the rental market due to increasing interest.

According to Guthmann Estate, the average offer rent for apartments in Berlin built before 2015 reached 14,70 €/sqm in the current quarter, which is 14% higher than the year before,

Period	Existing buildings		New buildings	
	Median Offer price	Index (base 10 years = 100)	Median Offer price	Index (base 10 years = 100)
Current quarter	14.70 EUR/m <sup>2</sup>	-	22.05 EUR/m <sup>2</sup>	-
1 Year	12.90 EUR/m <sup>2</sup>	14.00 %	20.30 EUR/m <sup>2</sup>	8.60 %
3 Years	11.25 EUR/m <sup>2</sup>	30.40 %	17.25 EUR/m <sup>2</sup>	27.80 %
5 Years	10.60 EUR/m <sup>2</sup>	38.50 %	14.45 EUR/m <sup>2</sup>	52.80 %

Data basis: IS24, Immowelt, Immonet offers, period: 07.02.2023 - 3 months, percentage changes compared with prior-year period

Byggeriet i Berlin er tilnærmelsesvist gået i stå i løbet af 2022. I de seneste år kunne de stigende salgspriser på nybyggeri afveje de stærkt stigende byggeomkostninger. Rentestigningerne satte i 2022 en stopper for de stigende salgspriser på nybyggeri (jævnfør Guthmanns tabel ovenfor), men byggeomkostningerne fortsatte ufortrødent den hidtidige stigning. Seneste har Vonovia, der er Tysklands største ejendomskoncern, meldt, ud at samtlige byggeprojekter er udskudt på ubestemt tid grundet de svære markedsbetingelser.

Der har været boligmangel i Berlin de seneste mange år. Såvel Guthmann som Jones Lang Lasalle estimerer, at der i øjeblikket mangler ca. 100.000 boliger i Berlin. Det tal vil formodentlig kun stige i de kommende år. Der er flere og flere indbyggere i Berlin (+ 46.000 i 2022), der er færre og færre indbyggere pr bolig, og det allerede udfordrede byggeri er nu i vidt omfang gået fuldstændig i stå.

Construction in Berlin stalled in the course of 2022. In recent years, the increasing sales prices for new apartments more than offset the increases in construction costs. The interest increases in 2022 put an end to the increasing sales prices for newly constructed apartments (see Guthmann's table above), but construction costs continued to grow. Most recently, Vonovia (the largest real estate company in Germany) announced that all construction projects have been postponed indefinitely due to the difficult market conditions.

Berlin has suffered from a housing shortage in many years. Both Guthmann and Jones Lang Lasalle currently estimate the housing shortage in Berlin to approximately 100.000 apartments. That number will most likely continue to rise in the coming years. The number of inhabitants is increasing (+46.000 in 2022), the number of people per apartment is falling, and the already challenged construction has to a large extent ceased.

Ejendomsmarkedet i Berlin er som bekendt et udpræget lejemarked. Kun ca. 50% af tyskerne ejer deres bolig, hvilket er den laveste ejerandel i den vestlige verden. Indenfor Tyskland har Berlin den laveste ejerandel blandt de store byer. 85% af byens indbyggere bor til leje. Ikke overraskende har kombinationen af boligmangel, lav ejerandel og stigende boligudgifter bevirket, at ejendomsmarkedet er blevet et af de vigtigste politiske temaer i byen. De seneste år har budt på en række lovmæssige indgreb så som huslejobremsen, huslejobloftet, loven om miljøbeskyttelse og ikke mindst en folkeafstemning om ekspropriation af større ejendomsselskaber. Med udsigt til stigende boligmangel er der intet der tyder på, at denne tendens vil ændre sig nævneværdigt de kommende år.

### Ejendomsporteføljen

Berlin High End A/S har eksisteret siden 2008. Hovedparten af porteføljen blev overtaget i 2011. Den nuværende ejendomsportefølje består af 69 ejendomme med et samlet udlejningsareal på 171.203 kvm bestående af

- 2.266 beboelseslejemål med et samlet udlejningsareal på 147.456 kvm og en samlet årsleje opgjort ultimo 2022 på TEUR 15.148 (14.381 TEUR sidste år).
- 165 erhvervslejemål med et samlet udlejningsareal på 20.610 kvm med en samlet årsleje opgjort ultimo 2022 på TEUR 3.360 (TEUR 2.946 sidste år).
- 640 parkeringsplader og kælderrum med et samlet udlejningsareal på 1.863 kvm og en samlet årsleje opgjort pr. ultimo december 2022 på TEUR 337 (TEUR 301 sidste år).

The real estate market in Berlin is very much a rental market. The homeownership rate in Germany is just above 50% which is the lowest in any western country. Within Germany, Berlin has the lowest home ownership rate among the big cities. 85% of the city's inhabitants rent. Not surprisingly, the combination of housing shortage, low home ownership rate and sustained increases in housing costs, has made the real estate market in Berlin one of the most important political topics in the city. Recent years have introduced a number of legal restrictions such as the rental brake, the rent ceiling, the law about milieu protection, and the expropriation of larger real estate companies. With the view to increasing housing shortage, this tendency is unlikely to change in the coming years.

### The Portfolio

Berlin High End A/S has existed since 2008. The majority of its portfolio was acquired in 2011. The current portfolio consists of 69 multifamily houses with a total lettable surface of 171.203 sqm consisting of

- 2.266 apartments with a lettable surface of 147.456 sqm and a total annual net rent of TEUR 15.148 per December 31, 2022 (TEUR 14.381 last year).
- 165 commercial units with a lettable surface of 20.610 sqm and a total annual rent of TEUR 3.360 per December 31, 2022 (TEUR 2.946 last year).
- 640 parking spaces and basement units with a lettable surface of 1.863 sqm and a total annual rent of TEUR 337 per December 31, 2022 (TEUR 301 last year).



Selskabet har en enkelt ejendom i Leipzig (40 enheder). Resten af porteføljen er beliggende i Berlin.

Selskabet har i 2022 tilkøbt ejendommen beliggende Swinemünderstrasse 120/121. Ejendommen er beliggende i bydelen Mitte nær den eftertragtede Arkonaplatz og består af 24 lejligheder og 4 erhvervslejemål.

Selskabet har i sin ejertid løbende investeret i porteføljen med fokus på langfristet optimering. Væsentlige midler er blevet dedikeret til at sikre, at porteføljen lever op til lejernes forventninger om eksempelvis isolering af facader og lofter, renovering og udskiftning af vinduer, udskiftning af faldstammer og vandrør. Omkostninger forbundet med at vedligeholde og forbedre ejendommene udgjorde TEUR 2.721 i 2022 mod TEUR 1.875 i 2021.

I tillæg til ovennævnte investeringer i ejendommene, har selskabet også forfulgt en strategi om at investere i ledige lejemål med henblik på at hæve boligstandard og tiltrække de bedst mulige lejere.

I regnskabsåret 2022 fraflyttedes 167 lejligheder, hvilket svarer til en fluktuation på 7,4% af udlejningsarealet (sammenlignet med 6,7% i 2021). 150 nye lejekontrakter blev indgået i samme periode. I gennemsnit lå den kontraktuelle husleje på de indflyttende lejere på 15,38 €/kvm (12,30 €/kvm året før) sammenlignet med 10,18 €/kvm for udflyttende lejere (8,74 €/kvm året før).

Selskabet investerede TEUR 1.800 i istandsættelsen af 124 lejligheder (8.916 kvm). Eksterne selskaber renoverede 49 lejligheder for i alt TEUR 1.090.

The company has one apartment building in Leipzig (40 units). The rest of the portfolio is located in Berlin.

In 2022, the company has purchased the building in Swinemünderstrasse 120/121. The building is located in Mitte near Arkonaplatz and consists of 24 apartments and 4 commercial units.

The company has invested consistently in the portfolio with a focus on long term value optimization. Significant funds have been dedicated all along to ensure that the portfolio meets the requirements of the tenants e.g. isolation of facades and roofs, renovation/replacement of windows, renewal of waste pipes and water pipes. Capital expenditure and maintenance totaled TEUR 2.721 in 2022 vs TEUR 1.875 in 2021.

Consistent with the abovementioned investments in the actual properties, the company has also followed a strategy of investing in empty apartments to be able to raise the quality of the apartments and attract the best possible tenants.

In the course of the financial year 2022, 167 apartment leases were terminated corresponding to a fluctuation of 7,4% in terms of rental area. (vs 6,7% in 2021). 150 new leases were signed in the same period. On average new leases carried a net rent of 15,38 €/sqm (12,30 €/sqm year ago) compared with 10,18 €/sqm for previous leases (8,74 €/sqm year ago).

The company invested TEUR 1.800 in the renovation of 124 apartments (8.916 sqm). 49 apartments were renovated by external companies

Selskabets dedikerede håndværkere renoverede 75 lejligheder (4.814 kvm) for i alt TEUR 710. Til sammenligning investerede selskabet året forinden i alt TEUR 1.698 i renoveringen af 71 lejligheder.

Renoveringen af ledige lejligheder kræver ikke kun investering, men også tid. Det gælder i særdeleshed, når byggemarkedet er ophedet, og der er mangel på byggematerialer. Tomgangen målt på antal ledige kvadratmeter udgjorde ultimo 2022 3,7 % for boliger (mod 3,5 % ultimo 2021). Når tomgangen justeres for lejligheder, der ikke umiddelbart er tilgængelige for genudlejning (lejligheder under renovering; lejligheder, der er opsagte, men endnu ikke fraflyttede; lejligheder, der er udlejede, men endnu ikke overtaget; lejligheder, der er sat til salg), så reduceres den reelle tomgang til 11 enheder (0,5%).

Berlin High End A/S har udstykket samtlige ejendomme i ejerlejligheder. De eneste undtagelser er de to ejendomme i Spandau, ejendommen i Gesellschaftsstrasse og den ny erhvervede ejendom i Swinemünderstrasse. Målsætningen med udstykningen var primært at sikre selskabet valgmuligheder, hvilket viste sig betimeligt, idet bystyret i Berlin august 2021 indførte et 5-årigt udstykningsforbud.

Selskabet sælger kun ejerlejligheder i forlængelse af almindelig fraflytning. Selskabet har ikke til hensigt at sælge udlejede lejligheder, idet de typisk handles med et væsentligt afslag. Dernæst vil selskabet gerne undgå, at nye ejere opsiger eksisterende lejere og dermed tvinger disse ud på et udfordrende boligmarked.

for a total of TEUR 1.090. 75 apartments (4.814 sqm) were renovated for a total of TEUR 710 by the company's dedicated workforce. In comparison, the company invested in total TEUR 1.698 in the renovation of 71 apartments in the previous year.

The renovation of empty apartments requires not only investment, but also time. This is particularly the case, when the construction market is booming and building material is scarce. The vacancy in the portfolio was 3,7 % for apartment units at the end of 2022 (3,5% at the end of 2021). However, once adjusted for apartments not immediately available for renting (ongoing renovation, leases which have been terminated, but not yet vacated, leases signed but not yet effectuated, and apartments for sale), the real vacancy for apartments was 11 units (0,5%).

Berlin High End A/S has condominiumized all of its properties. The only exceptions are the two properties in Spandau, the property in Gesellschaftstrasse and the newly acquired property in Swinemünderstrasse. The objective was primarily to secure options, which proved itself appropriate since the authorities introduced a 5-year ban on condomization in August 2021.

The company only sells apartments following normal fluctuation. The company does not intend to sell rented apartments as they are typically sold with a significant discount. Moreover, the company wants to avoid that new owners may choose to terminate the existing lease thereby forcing the current tenants to face the highly challenging housing market.

Selskabet har i 2022 udvidet puljen af salgsejendomme med yderligere ejendomme. Selskabet sælger således i øjeblikket lejligheder fra 14 ejendomme med et oprindeligt areal på i alt 27.863 kvm (428 enheder). Indtil videre er der solgt 65 lejligheder (3.593 kvm) til en gennemsnitspris på 5.623 €/kvm. Heraf er 23 lejligheder blevet solgt i 2022 til en gennemsnitlig salgspris på 6.713 €/kvm, hvilket selskabet finder tilfredsstillende. Ultimo 2022 havde selskabet 28 lejligheder, der enten var til salg eller var solgt og afventede overdragelse til de nye ejere.

Selskabet fortsætter sine bestræbelser på at optimere udviklingspotentialen i den eksisterende portefølje. Bestræbelserne er fokuserede på at identificere og udvikle byggemuligheder på eksisterende jordlodder samt etablering af taglejligheder, der hvor det forekommer finansielt attraktivt. Arbejdet har vist sig meget udfordrende på grund af et meget tungt bureaukrati, stigende byggeomkostninger og indenfor det seneste år ikke mindst stigende renter.

Det lykkedes i løbet af 2022 at få færdiggjort byggetilladelse for selskabets byggeprojekter på Blaschko Allée (1.624 kvm), Friedrichstrasse (3.948 kvm) og Mehringdamm/Dudenstrasse (8.076 kvm). Selskabet havde forinden besluttet, at ejendommene med de tilhørende byggetilladelse skulle sælges, når byggetilladelse forelå. Dette er fortsat hensigten, blot kombinationen af stigende byggeomkostninger og renter bevirker, at et salg på nuværende tidspunkt ikke er attraktivt.

Kombinationen af stigende byggeomkostninger og renter har ligeledes bevirket, at selskabet for nærværende har indstillet arbejdet med indretning af taglejligheder. Selskabet færdiggjorde medio

In 2022, the company further increased the pool of properties dedicated to the sale of condominiums. Hence the company is currently selling apartments from 14 buildings with an original surface of 27.863 sqm (428 units). So far 65 apartments have been sold (3.593 sqm), at an average price of 5.623 €/sqm, of which 23 apartments have been sold in 2022 at an average price of 6.713 €/sqm, which the company considers satisfactory. At the end of 2022, the company had 28 apartments which were either for sale or had been sold and awaiting transfer of ownership.

The company continues its effort to optimize the development potential of the existing portfolio. The efforts are focused on identifying and developing construction opportunities on existing land and adding roof apartments to existing buildings wherever it is deemed financially attractive. The work has proven very challenging due to the heavy bureaucracy, increasing construction costs and in recent times the increasing interest rates.

In 2022, the company finally managed to obtain the building permits for the construction projects on Blaschko Allée (1.624 sqm), Friedrichstrasse (3.948 sqm) and Mehringdamm/Dudenstrasse (8.076 sqm). The company had already decided to sell the properties with the building permits once the latter had been obtained. This still remains the intention, however due to the combination of increasing construction costs and interests a sale is presently not attractive.

The combination of increasing construction costs and interest rates has furthermore made the company decide to put its projects for roof top apartments on hold. Mid 2022, the company

2022 taglejlighederne i henholdsvis Prenzlauer Allée og Schönfließer Strasse. Siden færdiggørelsen har de 7 lejligheder været udbudt til salg. Til dato er det kun lykkedes at sælge én enkelt. Det er alment accepteret, at rentestigningerne har ramt markedet for store, dyre lejligheder uforholdsmæssigt hårdt i form af en omfattende tilbagegang i antallet af transaktioner. På trods af ovenstående, så tegner projekterne fortsat til at blive profitable: de endelige byggeomkostninger på Prenzlauer Allée er således opgjort til 5.600 €/kvm. Lejlighederne markedsføres af Engel & Völkers til en gennemsnitspris på 9.418 €/kvm.

#### Finansieringsforhold

Selskabet er finansieret hos Deutsche Pfandbriefbank. Lånet har en løbetid på 10 år, der udløber ultimo 2025. Lånet udgjorde oprindeligt 170 Mio€, men blev forøget med 30 Mio€ i 2019. Af det samlede lån var 145 Mio€ finansieret med fast rente/swap i lånets løbetid.

Grundet usikkerheden omkring renteniveauet valgte selskabet at forlænge lånet hos Deutsche Pfandbriefbank allerede i 2022. Der er således indgået aftale om et nyt lån for perioden 1. januar 2026 til 31. december 2032. Samtidig er lånet øget med yderligere 15 Mio€.

Den nye låneaftale giver selskabet en række fordele i relation til salg af ejerlejligheder. Lånet er opdelt i en fastforrentet del og en del med variabel rente og opdelingen er afstemt med selskabets forventede salg af ejerlejligheder, således at salg ikke medfører ekstraordinære omkostninger til indfrielse. Renten på den faste del af det nye lån vil udgøre 3,79% fra 1. januar 2026.

finished the roof top apartments in Prenzlauer Allée and Schönfließer Strasse. Since then the 7 apartments have been on the market. Until now only one of the apartments has been sold. It is widely recognized that the increasing interest rates have hit the market for large, expensive apartments particularly strongly which has manifested itself by means of a very significant drop in the number of transactions. In spite of the above, the projects will still prove profitable: the final construction costs on Prenzlauer Allée were 5.600 €/sqm. The apartments are marketed by Engel & Völkers at an average price of 9.418 €/sqm.

#### Financing

The company is financed with Deutsche Pfandbriefbank. The loan has a duration of 10 years which expire at the end of 2025. The loan principal was originally 170 Mio€, but was increased by 30 Mio€ in 2019. Of the total loan, 145 mio€ has a fixed interest throughout its duration.

Due to the uncertainty regarding interest rates, the company choose to prolong the loan with Deutsche Pfandbriefbank already in 2022. A new loan agreement was signed for the period from January 1<sup>st</sup> 2026 to December 31<sup>st</sup> 2032. Simultaneously, the loan principal was increased by 15 Mio€.

The new loan agreement provides the company with a number of advantages regarding the sale of condominiums. Part of the loan has a fixed interest and part of the loan has a variable interest. The split has been agreed to match the expected sale of condominiums in order to minimize the costs of extraordinary reimbursement. The interest rate on the fixed part will make up 3,79% from January 1<sup>st</sup> 2026.

I regnskabsåret 2022, har selskabet afdraget TEUR 7.514 på lånene. Den gennemsnitlige rente udgjorde 1,7%.

### Årets resultat

Nettoomsætningen i regnskabsåret 2022 blev på TDKK 142.214 sammenlignet med nettoomsætningen i regnskabsåret 2021 på TDKK 140.840. Dertil hører dog, at nettoomsætningen for 2021 indeholdt en tilbageført huslejereduktion vedrørende lejeloftet (Mietendeckel) på TDKK 4.275. Uden denne ville nettoomsætningen for 2021 have udgjort TDKK 136.565.

I forhold til kalenderåret 2021 er den oppebårne kontraktuelle husleje pr. kvm. i regnskabsåret 2022 eksklusiv ovennævnte tidsforskydning steget med 3,5%, hvilket selskabet betragter som tilfredsstillende.

På baggrund af den eksterne vurdering udført af Jones Lang LaSalle udgør porteføljens værdi TDKK 5.107.076 ultimo 2022, hvilket er baggrunden for årets ejendomsværdiregulering på TDKK -333.640. 51% af faldet i ejendomsværdireguleringen stammer fra værdien af byggeprojekterne, som på grund af den aktuelle konjunktursituation pt. ikke er så attraktive.

Resultatet før finansielle poster udgør TDKK -222.586. Der er i regnskabsåret afholdt finansielle omkostninger på TDKK 24.166. Årets resultat bliver herefter TDKK -209.108 mod TDKK 665.848 i 2021. Moderselskabets egenkapital er reduceret med TDKK 211.299 og udgør ved udløbet af regnskabsåret 2022 TDKK 3.052.578.

In the financial year 2022, the company has reimbursed 7.514 TEUR on the loans. The average interest rate on the loans is 1,7%.

### The Year's result

The net turnover in the financial year 2022 was TDKK 142.215. In comparison the net turnover in the financial year 2021 was TDKK 140.840. However, the net turnover for 2021 included a reversal of rent reduction from the rent cap law (Mietendeckel). With the reduction of TDKK 4.275, the net turnover of 2021 would have been TDKK 136.565.

In comparison to the calendar year 2021, the registered contractual rent per sqm. excluding the above time wrap has increased by 3,5% in the financial year 2022, which the company considers satisfactory.

According to the external valuation prepared by Jones Lang LaSalle, the portfolio has a value of TDKK 5.107.076 at the end of 2022 which is basis for this year's property value adjustment of TDKK -333.640. 51% of the drop in the portfolio value can be attributed to the major construction projects, which due to the current economic situation at present are not that attractive.

Profit before financial costs amount to TDKK -222.586. Financial costs make up TDKK 24.166. The annual result makes up TDKK -209.108 against TDKK 665.848 in 2021. The parent company's equity drops by TDKK 211.299 and makes up TDKK 3.052.578 on Dec 31, 2022.

### Forventninger til 2023 og opfølgning på tidligere udmeldte forventninger

I henhold til årsrapport for 2021 forventede ledelsen en omsætning og resultat før dagsværdireguleringer på niveau med 2021, hvilket anses for opfyldt.

For 2023 forventer ledelsen en omsætning og et resultat før dagsværdiregulering på niveau med det realiserede for 2022.

### Handel med selskabets aktier

Selskabets aktier er ikke noterede. Selskabet har udviklet en kontaktplatform, der er tilgængelig på selskabets hjemmeside. Kontaktplatformen har til formål at formidle kontakten mellem potentielle købere og sælgere af aktier blandt selskabets aktionærer.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har ikke været væsentlige begivenheder siden regnskabsårets afslutning.

### Information til aktionærene

#### Aktiekapital

På generalforsamlingen i april 2022 gennemførte selskabet en aktiesplit ved ændring af stykstørrelsen på selskabets aktier fra DKK 10.000 pr. aktie til DKK 1.000 pr. aktie.

Selskabet har pr. 31 december 2022 en aktiekapital på nominelt DKK 135.040.000. Aktierne er opdelt i to aktieklasser med 13.000 stk. A-aktier á nominelt DKK 1.000 og 122.040 stk. B-aktier á nominelt

### Expectations for 2023 and follow-up on previously announced expectations

According to the annual report for 2021, management expected revenue and profit before fair value adjustments at the level of 2021, which is considered fulfilled.

For 2023, management is expected to have revenue and a result before fair value adjustment in line with the realized for 2022.

### Trade in the Company's shares

The company's shares are not listed. The company has developed a contact platform which is accessible on the company's homepage. The objective of the platform is to connect potential buyers and sellers among the company's shareholders.

### Events after the End of the Financial Year

There have been no other significant events since the end of the financial year.

### Information to the Shareholders

#### Share capital

On the general assembly in April 2022, the company agreed a share split by changing the nominal size of the company's shares from DKK 10.000 to DKK 1.000.

On Dec 31 2022, the company's share capital consisted of nominally DKK 135.040.000. There are 13.000 A-shares of nominally DKK 1.000 and 122.040 B-shares of nominally DKK 1.000. The A-

DKK 1.000. A-aktierne har hver 10 stemmer, og B-aktierne har hver en stemme.

Udover stemmeretsforskellen har A-aktionærerne i henhold til vedtægternes § 3.3 fortegningsret, når der udstedes A-aktier i et indbyrdes forhold svarende til deres nominelle aktiebesiddelse.

#### Egne aktier

Selskabet har ikke købt egne aktier i løbet af kalenderåret 2022.

Ved udgangen af 2022 havde selskabet ikke egne aktier i beholdning.

#### Udbytte

Ved bestyrelsesmøde afholdt den 29. november 2022 blev det vedtaget, at der den 29. december 2022 blev udloddet et ekstraordinært udbytte på DKK 333 pr. aktie á nom. DKK 1.000.

#### Udbyttepolitik

Hovedparten af selskabets egenkapital består af bundne reserver. De er en konsekvens af de årlige ejendomsvurderinger og kan ikke udbetales som udbytte. Deraf følger vigtigheden af at generere frie reserver gennem salg af lejligheder og byggeretter.

#### Ejerforhold

Følgende aktionærer har på tidspunktet for bestyrelsens godkendelse af årsrapporten over for selskabet oplyst, at de ejer mindst 5% af moderselskabets aktiekapital eller besidder mindst 5% af aktiekapitalens stemme-retigheder:

shares each have ten votes while the B-shares each have one vote.

In addition to the privilege in terms of voting rights, paragraph 3.3 of the company statutes states that in the case of new issue of A-shares, current holders of A-shares have a right of pre-emption in proportion to their existing holdings.

#### Treasury shares

The company has not acquired treasury shares in the calendar year 2022.

At the end of 2022, the company did not hold any treasury shares.

#### Dividend

At the board meeting held on 29 November 2022, it was decided that an extraordinary dividend of DKK 333 per share of nom. DKK 1,000 was distributed on 29 December 2022.

#### Dividend policy

The majority of the company's equity consists of restricted reserves. It is a result of the annual property revaluation and cannot be used for declaration of dividend. Hence the importance of generating free reserves through the sale of apartments and construction rights.

#### Ownership Structure

At the time of the board's approval of the annual report, the following shareholders have informed the company that they own at least 5% of the mother company's share capital or 5% of the voting rights:

FSV Invest ApS  
LE Kristiansen 2G Formue Invest ApS  
Vektor Kapital Holding A/S  
Jørn Bolding Holding A/S

#### Selvforvaltende alternativ investeringsfond

I henhold til § 11, stk. 3, i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde har Finanstilsynet givet tilladelse til, at Berlin High End A/S kan udøve forvaltningsvirksomhed.

Tilladelsen vedrører fond baseret på fast ejendom:

- Beboelsesejendomme
- Erhvervsjendomme

Selskabet har registreringsnummer (FT-nr.)  
25032

#### Risici

Risikostyring er en del af selskabets strategi for at sikre høj indtjening. Ejendomsbranchen er konjunkturfølsom, hvilket bl.a. kommer til udtryk ved til tider kraftigt svingende ejendomspriser. De overordnede rammer vurderes løbende af bestyrelsen og direktionen ud fra rapporteringen fra bl.a. selskabets samarbejdspartnere inden for ejendomsbranchen.

Koncernen vurderes at være eksponeret for nedenstående risici:

#### Driftsrisici

Koncernens løbende indtjening er især følsom over for udviklingen i følgende faktorer: lejeindtægter, vedligeholdelse og forbedringer samt

FSV Invest ApS  
LE Kristiansen 2G Formue Invest ApS  
Vektor Kapital Holding A/S  
Jørn Bolding Holding A/S

#### Self-managed alternative investment fund

Pursuant to § 11, subsection 3, in the Act on managers of alternative investment funds, the Danish Financial Supervisory Authority has given permission for Berlin High End A/S to carry out administrative activities.

The permit concerns a fund based on real estate:

- Residential properties
- Commercial properties

The company has a registration number (FT no.)  
25032

#### Risks

Risk management is a part of the company's strategy to ensure a high level of earnings. The real estate sector is cyclical in nature which may at times give rise to significant changes in property prices. The board and management evaluate the overall business framework on the basis of the reporting from the company's cooperation partners in the real estate sector.

The company is deemed to face the following risk:

#### Operational risks

The company's operations are particularly sensitive to the development of the following elements: rental income, maintenance and modernization as



driftsomkostninger. Ledelsen styrer risici ud fra den løbende rapportering og ved alene at indgå administrationsaftaler med anerkendte samarbejdspartnere.

#### Lejeindtægter

Der knytter sig primært to usikkerheder til lejeindtægterne. For det første antallet af tomme lejemål og for det andet udviklingen i lejeniveauet. Det bemærkes, at en udlejer ikke har et retskrav på regulering af huslejen, fordi omkostningerne er steget. Afholdelse af de planlagte omkostninger til modernisering og forbedring forventes generelt at have en positiv afsmitning på muligheden for huslejeforhøjelser, ud over hvad den almindelige regulering giver grundlag for. Der er dog i de seneste år gennemført flere lovmæssige ændringer med henblik på at begrænse udlejers mulighed for at hæve huslejen.

#### Vedligeholdelse og forbedringer

Det vurderes, at den planlagte vedligeholdelse er nødvendig og tilstrækkelig for at opretholde den nuværende huslejeindtægt. Derudover tages der stilling til hver enkelt investering i forbedring og modernisering med henblik på at minimere tomgang og sikre en positiv lejeudvikling. Såfremt disse udgifter ikke er tilstrækkelige til at oppebære den budgetterede lejeindtægt, vil der være en risiko for enten øgede udgifter til vedligeholdelse eller reducerede lejeindtægter.

#### Driftsomkostninger

Udviklingen i driftsomkostningerne er påvirket af det almindelige prisniveau samt antallet af ledige lejemål.

well as operational costs. The company manages risks on the basis of the ongoing reporting and by maintaining administration contracts with high quality partners.

#### Rental income

There are primarily two elements of uncertainty linked to rental income namely vacancy and rent level development. It should be noted that a landlord is not legally entitled to regulate rent due to cost increases. The investment in improvements and modernization is expected to enable rent increases over and above what the basic regulation allows. However, regulatory changes in recent years have consistently aimed to limit the ability for landlords to increase rents.

#### Maintenance and Improvement

Planned expenses for maintenance are deemed sufficient to ensure the current level of rental income. In addition, investments in improvement and modernization are decided on a case-by-case basis with the objective of ensuring minimal vacancy as well as a positive development in rental income. If these expenses prove insufficient to maintain the budgeted rental income, there is a risk of increased maintenance expenses or reduced rental income.

#### Operational expenditure

Operational expenses are influenced by general price changes as well as vacancy in the portfolio.

## Markedsrisici

Værdien af ejendomsporteføljen opgøres på grundlag af ejendommenes løbende driftsoverskud samt et markedsbestemt afkastkrav for boligejendomme af samme karakter. Fremtidige investorers krav til nettoforrentning ved investering i ejendomme (det markedsbestemte afkastkrav) er især følsomt over for udviklingen i renteniveauet, inflationen, valutakursudviklingen samt de generelle markedsvilkår, herunder efterspørgsel efter de pågældende boliger.

En stigning i afkastkravet vil have en negativ indvirkning på ejendomsporteføljens regnskabsmæssige værdiansættelse. Denne værdiansættelse vil ligeledes influere på belåningsomfanget jf. nedenfor. Ledelsen følger udviklingen tæt, men grundlæggende kan disse eksterne risici ikke risikofædækkes.

## Valutarisici

Koncernen er udelukkende eksponeret for valutarisici for eventuelt skyldigt udbytte, idet udbytte på aktierne skal betales i DKK. Koncernens øvrige aktiver og passiver samt det løbende cash flow opgøres i EUR.

## Renterisici

Belåningen er gennemført med følgende renteprofil:

- Hovedstol TEUR 100.000 fastforrentet med gennemsnitlig rentesats på 1,93 % fastsat til 31/12 2025.

## Market risks

The value of the company's portfolio is calculated on the basis of the operational result of the individual properties and a market requirement on return applicable for similar properties. The return requirements of future investors in real estate are particularly sensitive to changes in interest rate, inflation, currency and general market conditions including the demand for housing.

An increase in the required return on investment will have a negative influence on the valuation of the portfolio. This valuation will similarly influence the leverage potential see additionally below. Management follows the development closely, but generally these external risks cannot be hedged.

## Currency risks

The company's only currency exposure relates to declared dividends since dividends are payable in DKK. All other assets and liabilities as well as the cash flow from operations are denominated in EUR.

## Interest risks

The portfolio is financed with the following interest profile:

- Principal TEUR 100.000 fixed interest with an average interest rate of 1,93% fixed until 31/12 2025

- Hovedstol TEUR 61.000 variabelt forrentet, men afsikret ved Swap til en gennemsnitlig rentesats på 1,74 % fastsat til 31/12 2025.
- Hovedstol TEUR 54.000 variabelt forrentet med aktuel ca. 3,56 %.
- Principal TEUR 61.000 variable interest covered by swap agreements with an average interest rate of 1,74% fixed until 31/12 2025.
- Principal TEUR 54.000 variable interest currently at 3,56%.

#### Likviditetsrisici

Lånene inkluderer standard loan covenants. DSCR (Debt Service Cover Ratio) klausulen påkræver at selskabets driftsresultat altid udgør minimum 120 % af lånets ydelse. Ultimo 2022 udgjorde DSCR 173%. Ligeledes kræves LTV (Loan-to-Value) klausulen, at lånet ikke må udgøre mere end 60 % af den værdi banken tilskriver aktivet. Ultimo 2022 udgjorde LTV 34%. Såfremt forholdene ikke overholdes, kan banken ultimativt opsige lånet. Bestyrelsen og ledelsen vurderer status på lånebetingelserne hvert kvartal.

#### Politiske risici, skat og afgifter

I de seneste 10 år er der opstået omfattende boligmangel i Berlin, hvilket har resulteret i konstant stigende husleje. Siden størstedelen af befolkningen bor til leje, konfronteres udlejere med stadigt større begrænsninger for så vidt angår lejekontrol, udvikling, beskatning m.m. Bestyrelsen og ledelsen følger udviklingen nøje og indretter løbende selskabets strategi herefter.

#### Redegørelser

Berlin High End A/S er for regnskabsåret 2022 klassificeret som et stort kapitalselskab, jf.

#### Liquidity risks

The loans include standard loan covenants. The Debt Service Cover Ratio (DSCR) requires that the company's operating income always makes up at least 120% of the funds required to service the debt. DSCR as of 31/12 2022 was 173%. Similarly, the Loan-to-Value (LTV) requires that the loan may not exceed more than 60% of the asset value as estimated by the financing bank. LTV as of 31/12 2022 was 34%. If the covenants are in breach it may ultimately constitute a default. The board and management review the covenants on a quarterly basis.

#### Political risks, taxes

During the last 10 years, Berlin has accumulated a significant housing shortage which has resulted in constantly rising rental prices. Since the large majority of the population in Berlin are tenants, real estate companies operating in Berlin face increasing legal constraints regarding rent control, development, taxation etc. The board and management follow the developments closely and adapts the strategies accordingly.

#### Statements

Berlin High End A/S is for the financial year 2022 classified as a large capital company, cf. the Danish

selskabslovens § 139 c, stk. 2. I konsekvens heraf gives der redegørelser for selskabets samfundsansvar og måltal og politik for den kønsmæssige sammensætning af koncernens ledelse samt dataetik.

### Samfundsansvar

Selskabets forretningsmodel udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Samfundsansvar er en integreret del af Berlin High End A/S' værdier og virke. Det gælder både for så vidt angår miljø, klima, sociale forhold, menneskerettigheder, medarbejderforhold samt bekæmpelse af korruption og bestikkelse. Selskabet tilsikrer, at lovens krav på disse områder til enhver tid følges. Det gælder for alle selskabets aktiviteter i såvel indland som udland. Set i lyset af behovet for en agil ledelses- og beslutningsproces, har Berlin High End A/S dog ikke identificeret aspekter inden for samfundsansvar, hvor en formaliseret politik vil være et hensigtsmæssigt supplement til de forretningsgange og politikker selskabet har som selvforvaltende alternativ investeringsfond. Såfremt en konkret problemstilling opstår i forhold til samfundsansvar, vil ledelsen træffe de relevante beslutninger i overensstemmelse med selskabets vision og værdier på ad hoc basis.

Opnåelse af afkast af den investerede kapital er afhængig af, at Selskabet følger gældende lovgivning indenfor miljøforhold. Pludselige kraftige regnskyl kan forårsage vand/oversvømmelser. Bygningernes energiforbrug har betydning for lejeres samlede lejeomkostninger. Klima- og miljøforhold indgår ved ledelsens

Company Act § 139 c, section 2. As a consequence hereof, the company shares its stance CSR and provides target figures and policies of the gender composition of the group management and data ethics.

### CSR

The business model of the company is investments in land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

CSR is an integrated part of the values and sphere of action of the company. This includes both what concerns environment, climate, social affairs, human rights, employee working conditions and fighting corruption and bribery. The company assures that the letter of the law in these areas at all times will be complied with. This includes all company activities both abroad and nationally. In the light of the demand for an active management and decision process, Berlin High End A/S has, however, not identified aspects within CSR where a formalized policy will be an adequate supplement for the procedures and policies which the company has documented as a self-managing alternative investment fund. If a concrete problem arises in connection to CSR, the management will make the relevant decisions in accordance with company vision and values on an ad hoc basis.

To earn a return on the invested capital the company must follow current legislation within environmental matters. Sudden heavy rains can cause water/flooding. The buildings' energy consumption has an impact on tenants' total rental costs. Climate- and environmental matters are included in the management's assessment of the

vurdering af selskabets investeringer og løbende drift. Selskabet har ikke herudover formaliseret politik for miljøforhold herunder for virksomhedens arbejde med at reducere klimapåvirkning ved virksomhedens aktivitet.

Opnåelse afkast af den investerede kapital kræver, at Selskabet respekterer menneskerettigheder i bred forstand. Selskabet driver alene virksomhed i Danmark og Tyskland og vurderer ikke, at der er behov for at supplere gældende lovgivning og praksis for respekt for menneskerettigheder.

Opnåelse afkast af den investerede kapital er betinget af, at selskabet ikke udsættes for eller ikke medvirker til korruption og bestikkelse. Idet selskabet kun har 2 ansatte og samarbejder med anerkendte samarbejdspartnere i det nordlige Europa, har selskabet ikke identificeret behov for at formaliseret politik for bekæmpelse af korruption og bestikkelse, som ligger ud over gældende lovgivning, praksis og inkluderet i de forretningsgange og politikker selskabet har som selvforvaltende alternativ investeringsfond.

Opnåelse afkast af den investerede kapital forudsætter ordnede forhold i bred forstand for selskabets ansatte. Selskabet har kun 2 ansatte, hvorfor selskabet ikke har identificeret behov for en politik for sociale forhold og personaleforhold

#### Bæredygtighedsrelaterede oplysninger

Berlin High End A/S har ikke en strategi omkring integration af bæredygtighedsrisici i forbindelse med investeringsbeslutninger. De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt

company's investments and ongoing operations. In addition, the company has not formalized a policy for environmental matters, including for the company's work to reduce the climate impact of the company's activity.

Return on the invested capital requires the Company to respect human rights in the broadest sense. The company only operates in Denmark and Germany and does not consider that there is a need to supplement applicable legislation and practice for respect for human rights.

Achieving a return on the invested capital is conditional on the company not being exposed to or not contributing to corruption and bribery. As the company only has 2 employees and cooperates with acknowledged business partners in northern part of Europe, the company has not identified a need to formalize a policy for combating corruption and bribery, which is beyond current legislation, practice and included in the business procedures and policies the company has as a self-managing alternative investment fund.

Achieving a return on the invested capital requires orderly conditions in the broadest sense for the company's employees. The company has only 2 employees, which is why the company has not identified a need for a policy for social relations and staff relations.

#### Sustainability-related information

Berlin High End A/S does not have a strategy for integrating sustainability risks in connection with investment decisions.

The investments underlying this financial product do not consider the EU criteria for environmentally

bæredygtige aktiviteter jf. taxonomi-forordningen artikel 7.

sustainable activities, cf. taxonomy regulation article 7.

#### Måltal og politik for den kønsmæssige sammensætning af selskabets ledelse

#### Target figures and policies for gender composition of company management

Berlin High End A/S' bestyrelse består af tre medlemmer. Det er selskabets politik, at den mest kvalificerede kandidat til en bestyrelsespost bliver opstillet til valg på generalforsamlingen, i hvilken forbindelse kandidatens køn ikke er af afgørende betydning, men derimod kandidatens personlige kvalifikationer og samspil med de øvrige bestyrelsesmedlemmers kompetencer.

The board of Berlin High End A/S consists of three members. It is company policy that the most qualified director candidate will be nominated to be elected at the annual general meeting, in which connection the candidate gender is not a decisive factor, however, rather the personal qualifications and interaction of the candidate with the qualifications of the other directors.

Selskabets nuværende bestyrelse består udelukkende af mænd, men det er selskabets målsætning inden 2027, at der ved opstilling til nyvalg til bestyrelsen arbejdes på en kønsfordeling med minimum 1/3 til det underrepræsenterede køn.

The present company board consists of men; however, it is the company target by 2027 that at nomination for new board elections, a gender distribution with a minimum of 1/3 to the underrepresented gender will be pursued.

Måltallet er endnu ikke opnået, idet der i henhold til selskabets politik for bestyrelsessammensætning, ikke er valgt nye medlemmer, som imødekommer målsætningen.

The target number has not yet been achieved, as in accordance with the company's policy for board composition, no new members have been elected who meet the target.

Selskabet anser mangfoldighed som en styrke, der vil indgå i vurderingen af fremtidige kandidater til bestyrelse.

The company considers diversity as a strength which will be included in the assessment of future board candidates.

Med hensyn til det underrepræsenterede køn på de øvrige ledelsesniveauer bemærkes, at selskabet kun har en ansat, nemlig selskabets direktør, der pt. er en mand.

Regarding the underrepresented gender at the other management levels, it is noted that the company only has one employee, namely the company's director, for the moment is a man.

Som følge af at selskabet kun har 2 ansatte, skal selskabet ikke udarbejde politikker for det

Since there are only 2 employees in the company, the company shall not work out policies for the

underrepræsenterede køn på de øvrige ledelsesniveauer.

#### Dataetik

Berlin High End A/S har ikke vurderet, at det er relevant at udarbejde en politik for dataetik. Berlin High End A/S lægger i den forbindelse vægt på, at selskabet ikke opbevarer data hverken på aktionærer eller lejere. Selskabets aktiebog håndteres af Euronext Securities A/S, der har sin egen udførlige politik for datahåndtering (<https://www.vp.dk/Legal-Framework/Processing-of-Personal-Data>). Selskabets ejendomsadministration varetages af Ernst G. Hachmann GmbH, der certificeres i henhold til ISO ISAE 3402.

Selskabet behandler i øvrigt ikke data og anvender ikke nye teknologier som led i selskabets hovedaktivitet. Selskabet gennemfører således ikke specifikke dataanalyser eller segmenteringer, ej heller ved brug af sociale medier eller andre eksterne leverandører.

underrepresented gender at other management levels.

#### Data Ethics

Berlin High End A/S has not assessed that it is relevant to work out a data ethics policy. Berlin High End A/S emphasizes that the company does not keep shareholder or tenant data. The company register of shareholders is handled by Euronext Securities A/S which has its own explicit data handling policy (<https://www.vp.dk/Legal-Framework/Processing-of-Personal-Data>). The company property management is managed by Ernst G. Hachmann GmbH, who is certified in accordance with ISO ISAE 3402.

The company does not process data and does not use new technologies as part of the main activity of the company. The company does not execute specific data analyses or segmentations and nor by use of social media or other external suppliers.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

## Income statement 1 January - 31 December

	Note	Koncern Group		Moderselskab Parent company	
		2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning <i>Revenue</i>	1	142.214	140.840	2.979	2.842
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>	2	-328.954	714.248	0	0
Direkte omkostninger <i>Direct expenses</i>		-28.596	-29.011	0	0
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-4.915	-4.263	-1.566	-1.348
<b>Bruttoresultat</b> <b><i>Gross profit/loss</i></b>		<b>-220.251</b>	<b>821.814</b>	<b>1.413</b>	<b>1.494</b>
Personaleomkostninger <i>Staff expenses</i>	3	-2.336	-2.436	-2.336	-2.436
<b>Resultat før finansielle poster</b> <b><i>Profit/loss before financial income and expenses</i></b>		<b>-222.587</b>	<b>819.378</b>	<b>-923</b>	<b>-942</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder <i>Income from investments in subsidiaries</i>		0	0	-194.336	631.715
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	4	678	0	645	0
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	5	-24.166	-24.268	-2.376	-3.302
<b>Resultat før skat</b> <b><i>Profit/loss before tax</i></b>		<b>-246.075</b>	<b>795.110</b>	<b>-196.990</b>	<b>627.471</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	6	36.966	-129.262	12	748
<b>Årets resultat</b> <b><i>Net profit/loss for the year</i></b>	7	<b>-209.109</b>	<b>665.848</b>	<b>-196.978</b>	<b>628.219</b>



# Balance 31. december

## Balance sheet 31 December

### Aktiver

#### Assets

	Note	Koncern Group		Moderselskab Parent company	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		5.107.076	5.374.217	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i></b>	<b>8</b>	<b>5.107.076</b>	<b>5.374.217</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	9	0	0	3.151.766	3.444.008
<b>Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i></b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.151.766</b>	<b>3.444.008</b>
<b>Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i></b>		<b>5.107.076</b>	<b>5.374.217</b>	<b>3.151.766</b>	<b>3.444.008</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		2.003	1.489	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		0	0	2.977	2.842
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	10	103.887	15.015	16.820	77
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	11	5.486	2.277	0	0
<b>Tilgodehavender <i>Receivables</i></b>		<b>111.376</b>	<b>18.781</b>	<b>19.797</b>	<b>2.919</b>
Værdipapirer <i>Current asset investment</i>		10.982	0	10.982	0
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		51.786	108.800	7.992	11.441
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		174.144	127.581	38.771	14.360
<b>Aktiver <i>Assets</i></b>		<b>5.281.220</b>	<b>5.501.798</b>	<b>3.190.537</b>	<b>3.458.368</b>

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

#### Passiver

#### Liabilities and equity

	Note	Koncern Group		Moderselskab Parent company	
		2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>	12	135.040	135.040	135.040	135.040
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>		0	0	2.889.763	3.128.925
Reserve for sikringstransaktioner <i>Reserve for hedging transactions</i>		35.334	4.769	0	0
Reserve for valutaomregning <i>Reserve for exchange rate conversion</i>		-10.972	-11.054	0	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		2.893.176	3.135.198	767	-88
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		0	0	27.008	0
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet</b> <b><i>Equity attributable to shareholders of the Parent Company</i></b>		<b>3.052.578</b>	<b>3.263.953</b>	<b>3.052.578</b>	<b>3.263.877</b>
Minoritetsinteresser <i>Minority interests</i>		226.546	236.645	0	0
<b>Egenkapital</b> <b><i>Equity</i></b>		<b>3.279.124</b>	<b>3.500.598</b>	<b>3.052.578</b>	<b>3.263.877</b>
Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>	13	650.115	695.044	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b> <b><i>Provisions</i></b>		<b>650.115</b>	<b>695.044</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		1.284.625	1.230.193	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		0	0	133.954	192.792
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b><i>Long-term debt</i></b>	14	<b>1.284.625</b>	<b>1.230.193</b>	<b>133.954</b>	<b>192.792</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	14	32.480	32.732	0	0

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		3.072	2.705	0	0
Selskabsskat <i>Corporation tax</i>		7.319	2.922	0	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	10	21.074	34.434	4.005	1.699
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>	15	3.411	3.170	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b><i>Short-term debt</i></b>		<b>67.356</b>	<b>75.963</b>	<b>4.005</b>	<b>1.699</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b><i>Debt</i></b>		<b>1.351.981</b>	<b>1.306.156</b>	<b>137.959</b>	<b>194.491</b>
<b>Passiver</b> <b><i>Liabilities and equity</i></b>		<b>5.281.220</b>	<b>5.501.798</b>	<b>3.190.537</b>	<b>3.458.368</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	18				
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	19				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor <i>Fee to auditors appointed at the general meeting</i>	20				
Begivenheder efter balancedagen <i>Subsequent events</i>	21				
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	22				

# Egenkapitalopgørelse

## Statement of changes in equity

### Koncern Group

	Selskabskapital	Reserve for sikringstransaktioner	Reserve for valutaomregning	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser	Minoritetsinteresser	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Reserve for hedging transactions</i>	<i>Reserve for exchange rate conversion</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Equity excl. minority interests</i>	<i>Minority interests</i>	<i>Total</i>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	135.040	4.769	-11.054	3.135.122	3.263.877	236.721	3.500.598
Valutakursregulering <i>Exchange adjustments</i>	0	0	82	0	82	4	86
Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	0	0	0	-44.968	-44.968	0	-44.968
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo <i>Fair value adjustment of hedging instruments, end of year</i>	0	36.311	0	0	36.311	2.318	38.629
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter <i>Tax on adjustment of hedging instruments for the year</i>	0	-5.746	0	0	-5.746	-366	-6.112
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	0	-196.978	-196.978	-12.131	-209.109
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>135.040</b>	<b>35.334</b>	<b>-10.972</b>	<b>2.893.176</b>	<b>3.052.578</b>	<b>226.546</b>	<b>3.279.124</b>

# Egenkapitalopgørelse

## Statement of changes in equity

### Moderselskab

#### Parent company

	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser	Minoritetsinteresser	I alt
	Share capital	Reserve for net revaluation under the equity method	Retained earnings	Proposed dividend for the year	Equity excl. minority interests	Minority interests	Total
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	135.040	3.128.925	-88	0	3.263.877	0	3.263.877
Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	0	0	-44.968	0	-44.968	0	-44.968
Valutakursregulering udenlandske enheder <i>Exchange adjustments relating to foreign entities</i>	0	82	0	0	82	0	82
Udbytte fra tilknyttede virksomheder <i>Dividend from group enterprises</i>	0	-75.473	75.473	0	0	0	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo <i>Fair value adjustment of hedging instruments, end of year</i>	0	36.311	0	0	36.311	0	36.311
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter <i>Tax on adjustment of hedging instruments for the year</i>	0	-5.746	0	0	-5.746	0	-5.746
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-194.336	-29.650	27.008	-196.978	0	-196.978
<b>Egenkapital 31. december</b> <b>Equity at 31 December</b>	<b>135.040</b>	<b>2.889.763</b>	<b>767</b>	<b>27.008</b>	<b>3.052.578</b>	<b>0</b>	<b>3.052.578</b>

# Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

## Cash flow statement 1 January - 31 December

	Note	Koncern Group	
		2022	2021
		TDKK	TDKK
Årets resultat <i>Result of the year</i>		-209.109	665.848
Regulering <i>Adjustments</i>	16	315.424	-560.025
Ændring i driftskapital <i>Change in working capital</i>	17	-66.718	-10.852
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b> <b><i>Cash flow from operations before financial items</i></b>		<b>39.597</b>	<b>94.971</b>
Renteindbetalinger og lignende <i>Financial income</i>		678	0
Renteudbetalinger og lignende <i>Financial expenses</i>		-24.166	-24.268
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b> <b><i>Cash flows from ordinary activities</i></b>		<b>16.109</b>	<b>70.703</b>
Betalt selskabsskat <i>Corporation tax paid</i>		-9.678	-28.270
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b> <b><i>Cash flows from operating activities</i></b>		<b>6.431</b>	<b>42.433</b>
Køb af materielle anlægsaktiver <i>Purchase of property, plant and equipment</i>		-123.878	-45.787
Salg af materielle anlægsaktiver <i>Sale of property, plant and equipment</i>		62.203	40.695
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b> <b><i>Cash flows from investing activities</i></b>		<b>-61.675</b>	<b>-5.092</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter <i>Repayment of mortgage loans</i>		-57.368	-47.713
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter <i>Raising of mortgage loans</i>		111.548	0
Betalt udbytte <i>Dividend paid</i>		-44.968	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b> <b><i>Cash flows from financing activities</i></b>		<b>9.212</b>	<b>-47.713</b>
<b>Ændring i likvider</b> <b><i>Change in cash and cash equivalents</i></b>		<b>-46.032</b>	<b>-10.372</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december *Cash flow statement 1 January - 31 December*

Likvider 1. januar <i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>	108.800	119.172
Likvider 31. december <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>	<b>62.768</b>	<b>108.800</b>

Likvider specificeres således:  
*Cash and cash equivalents are specified as follows:*

Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>	51.786	108.800
Værdipapirer <i>Current asset investments</i>	10.982	0
Likvider 31. december <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>	<b>62.768</b>	<b>108.800</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	Koncern <i>Group</i>		Moderselskab <i>Parent company</i>	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>1. Nettoomsætning</b>				
<b><i>Revenue</i></b>				
<b>Geografiske markeder</b>				
<b><i>Geographical segments</i></b>				
Tyskland	142.214	140.840	2.979	2.842
Germany				
	<b>142.214</b>	<b>140.840</b>	<b>2.979</b>	<b>2.842</b>
<b>Aktiviteter</b>				
<b><i>Business segments</i></b>				
Lejeindtægter	142.214	140.840	0	0
Rent				
Administration	0	0	2.979	2.842
Administration fee				
	<b>142.214</b>	<b>140.840</b>	<b>2.979</b>	<b>2.842</b>

	Koncern <i>Group</i>		Moderselskab <i>Parent company</i>	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>2. Værdiregulering af investeringsaktiver</b>				
<b><i>Value adjustments of assets held for investment</i></b>				
Værdiregulering af investeringsejendomme	-333.640	706.952	0	0
<i>Value adjustments of investment properties</i>				
Salg af investeringsejendomme	4.686	7.296	0	0
<i>sale of investment properties</i>				
	<b>-328.954</b>	<b>714.248</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	Koncern Group		Moderselskab Parent company	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>3. Personaleomkostninger</b>				
<b>Staff Expenses</b>				
Lønninger Wages and salaries	2.331	2.431	2.331	2.431
Andre omkostninger til social sikring Other social security expenses	3	3	3	3
Andre personaleomkostninger Other staff expenses	2	2	2	2
	<b>2.336</b>	<b>2.436</b>	<b>2.336</b>	<b>2.436</b>

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

*Remuneration to the Executive Board has not been disclosed in accordance with section 98 B(3) of the Danish Financial Statements Act.*

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere Average number of employees	2	1	2	1
---	---	---	---	---

Ingen ansatte modtager variabelt vederlag. Vederlaget dækker løn til ansatte som har væsentligt indfyldelse på risikoprofilen.

*No employees receive variable remuneration. The remuneration covers wages for employees who have a significant contribution to the risk profile.*

	Koncern Group		Moderselskab Parent company	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>4. Finansielle indtægter</b>				
<b>Financial income</b>				
Andre finansielle indtægter Other financial income	678	0	645	0
	<b>678</b>	<b>0</b>	<b>645</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	Koncern Group		Moderselskab Parent company	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>5. Finansielle omkostninger</b> <b>Financial expenses</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	0	0	2.248	3.230
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	24.095	24.263	57	67
Kursreguleringer omkostninger <i>Exchange adjustments, expenses</i>	71	5	71	5
	<b>24.166</b>	<b>24.268</b>	<b>2.376</b>	<b>3.302</b>

	Koncern Group		Moderselskab Parent company	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>6. Skat af årets resultat</b> <b>Income tax expense</b>				
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	14.108	12.194	0	0
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	-44.950	119.497	5.746	1.580
Regulering af skat vedrørende tidligere år <i>Adjustment of tax concerning previous years</i>	-12	-748	-12	-748
	<b>-30.854</b>	<b>130.943</b>	<b>5.734</b>	<b>832</b>
der fordeler sig således: <i>thus distributed:</i>				
Skat af årets resultat <i>Income tax expense</i>	-36.966	129.262	-12	-748
Skat af egenkapitalbevægelser <i>Tax on equity movements</i>	6.112	1.681	5.746	1.580
	<b>-30.854</b>	<b>130.943</b>	<b>5.734</b>	<b>832</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	Koncern Group		Moderselskab Parent company	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>7. Resultatdisponering</b>				
<b>Profit allocation</b>				
Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	44.968	0	44.968	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>	0	0	27.008	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>	0	0	-194.336	631.715
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat <i>Minority interests' share of net profit/loss of subsidiaries</i>	-12.131	37.627	0	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-241.946	628.221	-74.618	-3.496
	<b>-209.109</b>	<b>665.848</b>	<b>-196.978</b>	<b>628.219</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8. Aktiver der måles til dagsværdi

#### Assets measured at fair value

#### Koncern

#### Group

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>
	TDKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	1.515.170
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	123.878
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-7.027
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	1.632.021
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	3.859.047
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	-333.502
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver <i>Reversal of revaluations of sold assets</i>	-50.490
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	3.475.055
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <b><i>Carrying amount at 31 December</i></b>	<b>5.107.076</b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

#### *Sensitivity in determination of fair value of investment properties*

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt en individuelt fastsat lejemultipel. Den gennemsnitlige lejemultipel kan opgøres til 36,7 (2021: 41,0).  
*At market value assessment at 31 December an individually determined rent multiple is used. An average rent multiple is calculated at 36,7 (2021: 41,0).*

Ændringer i skøn over lejemultipel for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.  
*Changes in estimated required rent multiple for investment properties will affect the value of investment properties recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.*

Ændringer i <i>Changes in</i>	-1% -1%	Basis Base	1% 1%
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent <i>Rate of return</i>	35,7	36,7	37,7

## Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

Dagsværdi <i>Fair value</i>	4.967.919	5.107.076	5.246.233
Ændring i dagsværdi <i>Change in fair value</i>	-139.157	0	139.157

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

Morderselskab Parent company	
2022	2021
TDKK	TDKK

### 9. Kapitalandele i dattervirksomheder

#### Investments in subsidiaries

Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	249.781	249.781
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	249.781	249.781
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	3.194.227	2.556.988
Valutakursregulering <i>Exchange adjustment</i>	82	-1.041
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	-194.336	631.715
Modtagne udbytter <i>Dividend to the Parent Company</i>	-128.554	-2.890
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi <i>Fair value adjustment of hedging instruments for the year</i>	30.566	8.392
Overførsler <i>Transfers for the year</i>	0	1.063
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	2.901.985	3.194.227
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <b><i>Carrying amount at 31 December</i></b>	<b>3.151.766</b>	<b>3.444.008</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:  
*Investments in subsidiaries are specified as follows:*

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
<i>Name</i>	<i>Place of registered office</i>	<i>Share capital</i>	<i>Ownership</i>	<i>Equity</i>	<i>Net profit/loss for the year</i>
Berlin High End GmbH	Hamburg, Tyskland/Germ any	72 TEUR	100%	3.151.766	-194.336
				<b>3.151.766</b>	<b>-194.336</b>

Alle udenlandske dattervirksomheder er indregnet og målt som selvstændige enheder.

*All foreign subsidiaries are recognised and measured as separate entities.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 10. Afledte finansielle instrumenter

#### *Derivative financial instruments*

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps . Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

*Derivative financial instruments contracts in the form of interest rate swaps have been concluded. At the balance sheet date, the fair value of derivative financial instruments amounts to:*

	Koncern		Moderselskab	
	Group		Parent company	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Aktiver	29.048	0	0	0
Assets				
Forpligtelser	0	9.585	0	0
Liabilities				

Aftaler om renteswap er indgået til delvis sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en restløbetid på 36 måneder. I aftalerne byttes en rente på CIBOR med en fast rente på mellem 0,39% - 0,61% på lån med en hovedstol på DKK 396.735. Renteswapaftalen er indgået med restløbetid på 3 år. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen DKK 29.048.

*Interest rate swap contracts have partially been concluded to hedge future interest payments on floating rate loans. The contracts have a term of 36 months. Under the contracts, an interest rate of CIBOR is exchanged for a fixed rate of interest between 0,39% - 0,61% on loans with a principal amount of DKK 396.735. The interest rate swap contract has been concluded with a maturity period of the loan of 3 years. At the balance sheet date, the fair value of the interest rate swap amounts to DKK 29.048.*

### 11. Periodeafgrænsningsposter

#### *Prepayments*

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer mv.

*Prepayments consist of prepaid expenses concerning insurance premiums, subscriptions etc.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 12. Selskabskapital

#### Share capital

	Antal Number	Nominel Værdi <i>Nominal value</i> TDKK
A-aktier <i>A-shares</i>	13.000	13.000
B-aktier <i>B-shares</i>	122.040	122.040
		<hr/> <b>135.040</b> <hr/>

A-aktier har hver ti stemmer og B-aktier har hver en stemme.

A-aktier har fortegningsret, når der udstedes aktier i et indbyrdes forhold svarende til deres nominelle aktiebesiddelse.

*A-shares have ten votes each and B-shares have one vote each.*

*In case of new issues of A-shares, current shares have a right of pre-emption in proportion to their existing holdings.*

Selskabets generalforsamling vedtog 28. april 2022 forslag om aktiesplit ved ændring af stykstørrelsen på selskabets aktier fra DKK 10.000 pr. aktie til DKK 1.000 pr. aktie.

*On 28 April 2022, the company's general meeting adopted a proposal for a share split by changing the unit size of the company's shares from DKK 10,000 per share. to DKK 1,000 per share.*



## Noter til årsregnskabet Notes to the Financial Statements

	Koncern Group		Moderselskab Parent company	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
<b>13. Hensættelse til udskudt skat</b>				
<i>Provision for deferred tax</i>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar <i>Deferred tax liabilities at 1 January</i>	695.044	575.771	0	0
Kursregulering <i>Exchange adjustment</i>	0	-217		
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen <i>Amounts recognised in the income statement for the year</i>	-51.042	117.809	0	0
Årets indregnede beløb på egenkapitalen <i>Amounts recognised in equity for the year</i>	6.113	1.681	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b> <i>Deferred tax liabilities at 31 December</i>	<b>650.115</b>	<b>695.044</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 14. Langfristede gældsforpligtelser

#### *Long-term debt*

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

*Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.*

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*The debt falls due for payment as specified below:*

	Koncern Group		Moderselskab Parent company	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
<b><i>Mortgage loans</i></b>				
Efter 5 år <i>After 5 years</i>	1.150.870	1.550	0	0
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	133.755	1.228.643	0	0
Langfristet del <i>Long-term part</i>	1.284.625	1.230.193	0	0
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	32.480	32.732	0	0
	<b>1.317.105</b>	<b>1.262.925</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>				
<b><i>Payables to group enterprises</i></b>				
Efter 5 år <i>After 5 years</i>	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	0	0	133.954	192.792
Langfristet del <i>Long-term part</i>	0	0	133.954	192.792
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>133.954</b>	<b>192.792</b>

### 15. Periodeafgrænsningsposter

#### *Deferred income*

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.  
*Deferred income consists of payments received in respect of income in subsequent years.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	<b>Koncern Group</b>	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
<b>16. Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
<b><i>Cash flow statement - Adjustments</i></b>		
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	-678	0
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	24.166	24.268
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>	328.954	-714.248
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	-36.966	129.262
Andre reguleringer <i>Other adjustments</i>	-52	693
	<b>315.424</b>	<b>-560.025</b>

	<b>Koncern Group</b>	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
<b>17. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
<b><i>Cash flow statement - Change in working capital</i></b>		
Ændring i tilgodehavender <i>Change in receivables</i>	-92.595	-10.985
Ændring i leverandører mv. <i>Change in trade payables, etc</i>	-12.752	-10.475
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi <i>Fair value adjustments of hedging instruments</i>	38.629	10.608
	<b>-66.718</b>	<b>-10.852</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

Koncern Group		Moderselskab Parent company	
2022	2021	2022	2021
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

### 18. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Contingent assets, liabilities and other financial obligations

#### Pant og sikkerhedsstillelse

##### Charges and security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

*The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:*

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	5.023.265	5.374.217	0	0
<i>Land and buildings with a carrying amount of</i>				

### 19. Nærtstående parter

#### Related parties

#### Transaktioner

##### Transactions

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

*The Company has chosen only to disclose transactions which have not been made on an arm's length basis in accordance with section 98(c)(7) of the Danish Financial Statements Act.*

#### Ejerforhold

##### Ownership

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

*The following shareholders are recorded in the Company's register of shareholders as holding at least 5% of the votes or at least 5% of the share capital:*

FSV Invest ApS  
Le Kristiansen 2G Formue Invest ApS  
Vektor Kapital Holding A/S  
Jørn Bolding Holding A/S

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	Koncern Group		Moderselskab Parent company	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
<b>20. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>				
<i>Fee to auditors appointed at the general meeting</i>				
<b>PricewaterhouseCoopers</b>				
Revisionshonorar <i>Audit fee</i>	240	145	240	145
Andre ydelser <i>Non-audit services</i>	58	105	58	105
	<b>298</b>	<b>250</b>	<b>298</b>	<b>250</b>
<b>Steuerkontor Fischer</b>				
Revisionshonorar <i>Audit fee</i>	254	220	0	0
Andre ydelser <i>Non-audit services</i>	159	103	0	0
	<b>413</b>	<b>323</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 21. Efterfølgende begivenheder

### *Subsequent events*

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

*No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 22. Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting policies

Årsrapporten for Berlin High End A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2022 er aflagt i TDKK.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 regnskabspost nedenfor.

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.

The Annual Report of Berlin High End A/S for 2022 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to large enterprises of reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements for 2022 are presented in TDKK.

#### Recognition and measurement

The Financial Statements have been prepared under the historical cost method.

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Recognition and measurement take into account predictable losses and risks occurring before the presentation of the Annual Report which confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Berlin High End A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

### Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

### Omregning af fremmed valuta

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

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

### Basis of consolidation

The Consolidated Financial Statements comprise the Parent Company, Berlin High End A/S, and subsidiaries in which the Parent Company directly or indirectly holds more than 50% of the votes or in which the Parent Company, through share ownership or otherwise, exercises control. Enterprises in which the Group holds between 20% and 50% of the votes and exercises significant influence but not control are classified as associates.

On consolidation, items of a uniform nature are combined. Elimination is made of intercompany income and expenses, shareholdings, dividends and accounts as well as of realised and unrealised profits and losses on transactions between the consolidated enterprises.

The Parent Company's investments in the consolidated subsidiaries are set off against the Parent Company's share of the net asset value of subsidiaries stated at the time of consolidation.

### Minority interests

Minority interests form part of the Group's total equity. Upon distribution of net profit, net profit is broken down on the share attributable to minority interests and the share attributable to the shareholders of the Parent Company. Minority interests are recognised on the basis of a remeasurement of acquired assets and liabilities to fair value at the time of acquisition of subsidiaries.

On subsequent changes to minority interests where the Group retains control of the subsidiary, the consideration is recognised directly in equity.

### Translation policies

Danish kroner is used as the presentation currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. If currency positions are considered to be hedging future cash flows, the value adjustments are recognized directly in equity.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post., jf. dog afsnittet regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen for udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitaler primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen for integrerede udenlandske enheder omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs, idet poster afledt af ikke-monetære balanceposter dog omregnes til transaktionsdagens kurser for de underliggende aktiver eller forpligtelser. Monetære balanceposter omregnes til balancedagens kurs, mens ikke-monetære poster omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregningen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

### Regnskabsmæssig sikring

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

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the transaction date rates are recognised in financial income and expenses in the income statement; however, see the section on hedge accounting.

Income statements of foreign subsidiaries and associates that are separate legal entities are translated at transaction date rates or approximated average exchange rates. Balance sheet items are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Exchange adjustments arising on the translation of the opening equity and exchange adjustments arising from the translation of the income statements at the exchange rates at the balance sheet date are recognised directly in equity.

Income statements of enterprises that are integrated entities are translated at transaction date rates or approximated average exchange rates; however, items derived from non-monetary balance sheet items are translated at the transaction date rates of the underlying assets or liabilities. Monetary balance sheet items are translated at the exchange rates at the balance sheet date, whereas non-monetary items are translated at transaction date rates. Exchange adjustments arising on the translation are recognised in financial income and expenses in the income statement.

### Derivative financial instruments

Derivative financial instruments are initially recognised in the balance sheet at cost and are subsequently remeasured at their fair values. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are classified as "Other receivables" and "Other payables", respectively.

Changes in the fair values of derivative financial instruments are recognised in the income statement unless the derivative financial instrument is designated and qualify as hedge accounting, see below.

### Hedge accounting

Changes in the fair values of financial instruments that are designated and qualify as fair value hedges of a recognised asset or a recognised liability are recognised in the income statement as are any changes in the fair value of the hedged asset or the hedged liability related to the hedged risk.



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

### Segmentoplysning om nettoomsætning

Oplysninger om aktiviteter og geografiske markeder er baseret på koncernens afkast og risici samt ud fra den interne økonomistyring. Koncernens aktiviteter anses som det primære segmentområde.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Serviceydelse indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Changes in the fair values of derivative financial instruments that are designated and qualify as hedges of expected future transactions are recognised in the fair value reserve under equity as regards the effective portion of the hedge. The ineffective portion is recognised in the income statement. If the hedged transaction results in an asset or a liability, the amount deferred in equity is transferred from equity and recognised in the cost of the asset or the liability, respectively. If the hedged transaction results in an income or an expense, the amount deferred in equity is transferred from equity to the income statement in the period in which the hedged transaction is recognised. The amount is recognised in the same item as the hedged transaction.

Changes in the fair values of financial instruments that are designated and qualify as hedges of net investments in independent foreign subsidiaries or associates are recognised directly in equity as regards the effective portion of the hedge, whereas the ineffective portion is recognised in the income statement.

### Segment information on revenue

Information on business segments and geographical segments is based on the Group's risks and returns and its internal financial reporting system. Business segments are regarded as the primary segments.

## Income statement

### Net sales

Rental income is recognised on a straight line-basis over the term of the lease.

Services are recognised at the rate of completion of the service to which the contract relates by using the percentage-of-completion method, which means that revenue equals the selling price of the service completed for the year. This method is applied when total revenues and expenses in respect of the service and the stage of completion at the balance sheet date can be measured reliably, and it is probable that the economic benefits, including payments, will flow to the Group. The stage of completion is determined on the basis of the ratio between the expenses incurred and the total expected expenses of the service.

### Direct expenses

Direct expenses primarily include operating expenses for the year.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

## Balance

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

### Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for premises, sales as well as office expenses, etc.

### Staff expenses

Staff costs include wages and salaries including compensated absence and pensions as well as other social security contributions etc. made to the entity's employees. The item is net of refunds made by public authorities.

### Income from investments in subsidiaries

The item "Income from investments in subsidiaries" in the income statement includes the proportionate share of the profit for the year.

### Financial income and expenses

Financial income and expenses comprise interest, financial expenses in respect of finance leases, realised and unrealised exchange adjustments, price adjustment of securities, amortisation of mortgage loans as well as extra payments and repayment under the on-account taxation scheme.

### Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and changes in deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

## Balance sheet

### Investment properties

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed assets comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en individuelt fastlagt lejemultipel, som er opgjort på baggrund af lejen.

Der er ved fastlæggelse af lejemultipel sket reduktion for omkostninger til tinglysning, advokat og andre omkostninger, der er normale for køber. Ejendommene er frie for gæld og andre forpligtelser, når der sker fastlæggelse af lejemultipel.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Interest expenses on loans are not recognised in cost during construction and reconstruction periods.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

In Management's opinion the classification of the properties as investment properties did not cause any difficulties.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

The fair value of investment properties has been calculated for each property using an individually determined rental multiple calculated on the basis of the rent.

By calculating the rent multiples, costs related to registration, attorney fees and other costs that are normal for the buyer have been reduced. The properties are free of debt and other liabilities when rent multiples are determined.

### Impairment of fixed assets

The carrying amounts of intangible assets and property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by depreciation.

If so, an impairment test is carried out to determine whether the recoverable amount is lower than the carrying amount. If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

The recoverable amount of the asset is calculated as the higher of net selling price and value in use. Where a recoverable amount cannot be determined for the individual asset, the assets are assessed in the smallest group of assets for which a reliable recoverable amount can be determined based on a total assessment.

Goodwill, head office buildings and other assets for which a separate value in use cannot be determined as the asset does not on an individual basis generate future cash flows are reviewed for impairment together with the group of assets to which they are attributable.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries are recognised and measured under the equity method.

The item "Investments in subsidiaries" in the balance sheet include the proportionate ownership share of the net asset value of the enterprises calculated on the basis of the fair values of identifiable net assets at the time of acquisition with deduction or addition of unrealised intercompany profits or losses and with addition of the remaining value of any increases in value and goodwill calculated at the time of acquisition of the enterprises.

The total net revaluation of investments in subsidiaries is transferred upon distribution of profit to "Reserve for net revaluation under the equity method" under equity. The reserve is reduced by dividend distributed to the Parent Company and adjusted for other equity movements in the subsidiaries.

Subsidiaries with a negative net asset value are recognised at DKK 0. Any legal or constructive obligation of the Parent Company to cover the negative balance of the enterprise is recognised in provisions.

### Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

### Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

### Current Asset Investments

Current Asset Investments, which consist of listed bonds and shares, are measured at their fair values at the balance sheet date. Fair value is determined on the basis of the latest quoted market price.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

### Deferred tax assets and liabilities

Deferred tax is recognised in respect of all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised in respect of temporary differences concerning goodwill not deductible for tax purposes and other items - apart from business acquisitions - where temporary differences have arisen at the time of acquisition without affecting the profit for the year or the taxable income.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. In cases where the computation of the tax base may be made according to alternative tax rules, deferred tax is measured on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry-forwards, are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities.

Deferred tax assets and liabilities are offset within the same legal tax entity.

### Current tax receivables and liabilities

Current tax receivables and liabilities are recognised in the balance sheet at the amount calculated on the basis of the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years. Tax receivables and liabilities are offset if there is a legally enforceable right of set-off and an intention to settle on a net basis or simultaneously.

### Financial debts

Loans, such as mortgage loans, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Pengestrømsopgørelse

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

#### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

#### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

### Deferred income

Deferred income comprises payments received in respect of income in subsequent years.

### Cash Flow Statement

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

#### Cash flows from operating activities

Cash flows from operating activities are calculated as the net profit/loss for the year adjusted for changes in working capital and non-cash operating items such as depreciation, amortisation and impairment losses, and provisions. Working capital comprises current assets less short-term debt excluding items included in cash and cash equivalents.

#### Cash flows from investing activities

Cash flows from investing activities comprise cash flows from acquisitions and disposals of intangible assets, property, plant and equipment as well as fixed asset investments.

#### Cash flows from financing activities

Cash flows from financing activities comprise cash flows from the raising and repayment of long-term debt as well as payments to and from shareholders.

# Noter til årsregnskabet

## *Notes to the Financial Statements*

### Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver. "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

### Hoved- og nøgletal

#### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

*Return on assets*

Soliditetsgrad

*Solvency ratio*

Egenkapitalforrentning

*Return on equity*

Indre værdi pr. aktie ekskl. egne aktier

*Intrinsic value per share excl. own shares*

### Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise "Cash at bank and in hand" and "Current asset investments". "Current asset investments" consist of short-term securities with an insignificant risk of value changes that can readily be turned into cash.

The cash flow statement cannot be immediately derived from the published financial records.

### Financial Highlights

#### Explanation of financial ratios

Resultat før finansielle poster x 100 / Samlede aktiver ultimo

*Profit before financials x 100 / Total assets at year end*

Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo

*Equity at year end x 100 / Total assets at year end*

Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

*Net profit for the year x 100 / Average equity*

Egenkapital / Samlet antal aktier - egne aktier

*Equity / Total numbers of shares - own shares*