

# **Kompl. Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg ApS**

Kikhavnvejen 39, 3390 Hundested  
CVR-nr. / CVR no. 30 07 13 60

## **Årsrapport for 2021 Annual report for 2021**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 09.06.22

Henrik Vestergaard  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v. Company information etc.	3
Ledelsespåtegning Statement of the Board of Directors and Executive Board on the annual report	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger Practitioner's compilation report	5 - 6
Ledelsesberetning Management's review	7
Resultatopgørelse Income statement	8
Balance Balance sheet	9 - 10
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	11
Noter Notes	12 - 16

---

---

**Selskabet**

The company

---

Kompl. Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg ApS  
c/o Mikael Erthmann  
Kikhavnvejen 39  
3390 Hundested  
Telefon / Tel.: 41 20 10 53  
Hjemsted / Registered office: Hundested  
CVR-nr. / CVR no.: 30 07 13 60  
Regnskabsår / Financial year: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

Executive Board

---

Mikael Juul Erthmann

---

**Bestyrelse**

Board of Directors

---

Mikael Juul Erthmann  
Svein Åge Rodt  
Henrik Vestergaard

---

**Revisor**

Auditors

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Kompl. Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg ApS.

We have on this day presented the annual report for the financial year 01.01.21 - 31.12.21 for Kompl. Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

The financial statements have not been audited, and we declare that the relevant conditions have been met.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position as at 31.12.21 and of the results of the company's activities for the financial year 01.01.21 - 31.12.21.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Hundested, den 9. juni 2022  
Hundested, June 9, 2022

**Direktionen**  
Executive Board

Mikael Juul Erthmann

**Bestyrelsen**  
Board of Directors

Mikael Juul Erthmann  
Formand / Chairman

Svein Åge Rodt

Henrik Vestergaard

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger Practitioner's compilation report

### Til den daglige ledelse i Kompl. Pegnitz Flusssufer Immobilien - Metropol Nürnberg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kompl. Pegnitz Flusssufer Immobilien - Metropol Nürnberg ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikker-

### To the management of Kompl. Pegnitz Flusssufer Immobilien - Metropol Nürnberg ApS

Based on the company's book-keeping and other information provided by the management, we have compiled the financial statements of Kompl. Pegnitz Flusssufer Immobilien - Metropol Nürnberg ApS for the financial year 01.01.21 - 31.12.21.

The financial statements comprise the income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

We have performed our compilation engagement in accordance with the ISRS 4410 standard on Engagements to Compile Financial Statements.

We have applied our professional expertise to assist the management with the preparation and presentation of the financial statements in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have complied with relevant provisions of the Danish Act on Approved Auditors and Audit Firms (Revisorloven) and the code of ethics of International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code), including principles of integrity, professional competence and due care.

Management retains responsibility for the financial statements and for the accuracy and completeness of the financial information on the basis of which the financial statements are prepared and presented.

Since a compilation engagement is not an assurance engagement, we are not required to verify

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger Practitioner's compilation report

hed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

the accuracy or completeness of the information provided by management for the compilation of the financial statements. Accordingly, we will not express an audit opinion or a review conclusion on whether the financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Søborg, den 9. juni 2022  
Soeborg, Copenhagen, June 9, 2022

### **Beierholm**

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

Henrik Agner Hansen

Statsaut. revisor  
State Authorized Public Accountant  
MNE-nr. / MNE-no. mne28682

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at være komplementar for Pegnitz Flusssufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb K/S.

**Primary activities**

The company's main activity is to act as general partner for Pegnitz Flusssufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb K/S.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK -2.619 mod DKK -5.854 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 214.609.

**Development in activities and financial affairs**

The income statement for the period 01.01.21 - 31.12.21 shows a profit/loss of DKK -2,619 against DKK -5,854 for the period 01.01.20 - 31.12.20. The balance sheet shows equity of DKK 214,609.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

**Subsequent events**

No important events have occurred after the end of the financial year.

## Resultatopgørelse

### Income statement

Note		2021 DKK	2020 DKK
	<b>Bruttotab</b> Gross loss	<b>-7.025</b>	<b>-6.726</b>
1	Finansielle indtægter Financial income	4.424	3.072
	Finansielle omkostninger Financial expenses	-18	-2.200
	<b>Resultat før skat</b> Loss before tax	<b>-2.619</b>	<b>-5.854</b>
	Skat af årets resultat Tax on loss for the year	0	0
	<b>Årets resultat</b> Loss for the year	<b>-2.619</b>	<b>-5.854</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b> Proposed appropriation account		
	Overført resultat Retained earnings	-2.619	-5.854
	<b>I alt</b> Total	<b>-2.619</b>	<b>-5.854</b>



**Balance  
Balance sheet**

<b>AKTIVER</b> <b>ASSETS</b>	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
Note		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	219.511	223.712
Tilgodehavende selskabsskat Income tax receivable	2.000	0
Andre tilgodehavender Other receivables	98	116
<b>Tilgodehavender i alt</b> <b>Total receivables</b>	<b>221.609</b>	<b>223.828</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <b>Total current assets</b>	<b>221.609</b>	<b>223.828</b>
<b>Aktiver i alt</b> <b>Total assets</b>	<b>221.609</b>	<b>223.828</b>

**Balance  
Balance sheet**

<b>PASSIVER</b> EQUITY AND LIABILITIES		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital Share capital	160.000	160.000
	Overført resultat Retained earnings	54.609	57.228
	<b>Egenkapital i alt</b> <b>Total equity</b>	<b>214.609</b>	<b>217.228</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	7.000	6.600
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total short-term payables</b>	<b>7.000</b>	<b>6.600</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total payables</b>	<b>7.000</b>	<b>6.600</b>
	<b>Passiver i alt</b> <b>Total equity and liabilities</b>	<b>221.609</b>	<b>223.828</b>

- 2 Eventualforpligtelser  
Contingent liabilities

## Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Selskabskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	Egenkapital i alt Total equity
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20 Statement of changes in equity for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20 Balance as at 01.01.20	160.000	63.082	223.082
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	-5.854	-5.854
Saldo pr. 31.12.20 Balance as at 31.12.20	160.000	57.228	217.228
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21 Statement of changes in equity for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21 Balance as at 01.01.21	160.000	57.228	217.228
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	-2.619	-2.619
Saldo pr. 31.12.21 Balance as at 31.12.21	160.000	54.609	214.609

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
<b>Financial income</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	3.106	3.072
Valutakursreguleringer Foreign currency translation adjustments	1.318	0
I alt Total	4.424	3.072

## 2. Eventualforpligtelser

### Contingent liabilities

#### *Garantiforpligtelser*

Selskabet er komplementar i Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb K/S og hæfter ubegrænset for dette selskabs forpligtelser. De samlede aktiver i kommandit-selskabet udgør t.EUR 12.340 på balancedagen, mens de samlede forpligtelser udgør t.EUR 6.425.

#### *Guarantee commitments*

The company is a general partner in Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb K/S and has unlimited liability for the obligations of this company. At the balance sheet date, the total assets of the limited partnership amount to tEUR 12.340, while the total liabilities amount to tEUR 6.425.

### 3. Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

#### GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

#### Generelt om indregning og måling

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

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

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

#### GENERAL

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

The accounting policies have been applied consistently with previous years.

#### Basis of recognition and measurement

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

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

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

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

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**CURRENCY**

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

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated using the exchange rates applicable at the transaction date. Exchange rate differences between the exchange rate applicable at the transaction date and the exchange rate at the date of payment are recognised in the income statement as a financial item. Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated using the exchange rates applicable at the balance sheet date. The difference between the exchange rate applicable at the balance sheet date and at the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the latest annual report is recognised under financial income or expenses in the income statement.

**3. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

**Andre finansielle poster**

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

**Skat af årets resultat**

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler interessenterne/kapitalejerne og komplementaren/kommanditisterne og komplementaren.

**INCOME STATEMENT****Gross loss**

Gross loss comprises other external expenses.

**Other external expenses**

Other external expenses comprise administrative expenses

**Other net financials**

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

**Tax on profit/loss for the year**

The company is not an independent tax entity. Tax is therefore not recognised in the financial statements, as current and deferred tax is payable by the partners/the limited partners and the general partner/the shareholders and the general partner.

**3. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**BALANCE****Tilgodehavender**

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

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

**Gældsforpligtelser**

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

**BALANCE SHEET****Receivables**

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

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

**Payables**

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