

PEGNITZ FLUSSUFER IMMOBILIEN - METROPOL NÜRNBERG BETRIEB K/S

Kikhavnvejen 39, 3390 Hundested

CVR-nr. / CVR no. 30 08 13 66

Årsrapport for 2022 Annual report for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.06.23

Henrik Vestergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Table of contents

Selskabsoplysninger m.v. Company information etc.	3
Ledelsespåtegning Statement by the Executive Board and Board of Directors 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 - 18

Selskabsoplysninger m.v.
Company information etc.

Selskabet

The company

PEGNITZ FLUSSUFER IMMOBILIEN - METROPOL NÜRNBERG BETRIEB K/S

c/o Mikael Erthmann

Kikhavnvejen 39

3390 Hundested

Telefon / Tel.: 41 20 10 53

Hjemsted / Registered office: Hundested

CVR-nr. / CVR no.: 30 08 13 66

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 01.01.22 - 31.12.22 for PEGNITZ FLUSSUFER IMMOBILIEN - METROPOL NÜRNBERG BETRIEB K/S.

We have on this day presented the annual report for the financial year 01.01.22 - 31.12.22 for PEGNITZ FLUSSUFER IMMOBILIEN - METROPOL NÜRNBERG BETRIEB K/S.

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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position as at 31.12.22 and of the results of the company's activities for the financial year 01.01.22 - 31.12.22.

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 25. juni 2023
Hundested, June 25, 2023

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 PEGNITZ FLUSSUFER IMMOBILIEN - METROPOL NÜRNBERG BETRIEB K/S

Vi har opstillet årsregnskabet for PEGNITZ FLUSSUFER IMMOBILIEN - METROPOL NÜRNBERG BETRIEB K/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 PEGNITZ FLUSSUFER IMMOBILIEN - METROPOL NÜRNBERG BETRIEB K/S

Based on the company's book-keeping and other information provided by the management, we have compiled the financial statements of PEGNITZ FLUSSUFER IMMOBILIEN - METROPOL NÜRNBERG BETRIEB K/S for the financial year 01.01.22 - 31.12.22.

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 25. juni 2023
Soeborg, Copenhagen, June 25, 2023

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 aktiviteter har tidligere bestået i drift af tre erhvervsbygninger i Nürnberg City-Vest, Bayern, Tyskland. Ejendommene er afhændet i år.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på EUR 53.677 mod t.EUR 324 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på EUR 279.204.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Primary activities

The company's activities have previously consisted of operating the commercial properties in Nürnberg City-West, Bayern, Germany. The properties were sold this year.

Development in activities and financial affairs

The income statement for the period 01.01.22 - 31.12.22 shows a profit/loss of EUR 53,677 against EUR 324k for the period 01.01.21 - 31.12.21. The balance sheet shows equity of EUR 279,204.

Subsequent events

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

Resultatopgørelse

Income statement

Note		2022 EUR	2021 t.EUR
	Lejeindtægter Rental income	417.071	715
	Ejendomsomkostninger Property costs	-64.414	-157
	Andre eksterne omkostninger Other external expenses	-165.756	-55
	Bruttofortjeneste Gross profit	186.901	503
	Resultat før dagsværdireguleringer Profit before fair value adjustments	186.901	503
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustment of investment properties	-12.572	-43
	Resultat af primær drift Operating profit	174.329	460
1	Finansielle omkostninger Financial expenses	-120.652	-136
	Årets resultat Profit for the year	53.677	324
	Forslag til resultatdisponering Proposed appropriation account		
	Udlodninger i regnskabsåret Distribution for the year	5.689.569	0
	Overført resultat Retained earnings	-5.635.892	324
	I alt Total	53.677	324

Balance Balance sheet

Note	31.12.22 EUR	31.12.21 t.EUR
AKTIVER ASSETS		
Investeringsejendomme Investment properties	0	12.100
2 Materielle anlægsaktiver i alt Total property, plant and equipment	0	12.100
Anlægsaktiver i alt Total non-current assets	0	12.100
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables	165.145	156
Andre tilgodehavender Other receivables	28.392	15
Tilgodehavender i alt Total receivables	193.537	171
Likvide beholdninger Cash	518.487	69
Omsætningsaktiver i alt Total current assets	712.024	240
Aktiver i alt Total assets	712.024	12.340

Balance Balance sheet

PASSIVER EQUITY AND LIABILITIES		31.12.22	31.12.21
Note		EUR	t.EUR
	Selskabskapital Share capital	4.017.720	4.018
	Overført resultat Retained earnings	-3.738.516	1.897
	Egenkapital i alt Total equity	279.204	5.915
3	Gæld til kreditinstitutter Payables to other credit institutions	0	5.972
3	Anden gæld Other payables	0	21
	Langfristede gældsforpligtelser i alt Total long-term payables	0	5.993
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Short-term part of long-term payables	0	374
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	28.444	30
	Anden gæld Other payables	404.376	28
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt Total short-term payables	432.820	432
	Gældsforpligtelser i alt Total payables	432.820	6.425
	Passiver i alt Total equity and liabilities	712.024	12.340

Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

Beløb i EUR Figures in EUR	Selskabskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	Egenkapital i alt Total equity
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	4.017.720	1.573.865	5.591.585
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	323.511	323.511
Saldo pr. 31.12.21 Balance as at 31.12.21	4.017.720	1.897.376	5.915.096
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22 Statement of changes in equity for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22 Balance as at 01.01.22	4.017.720	1.897.376	5.915.096
Årets udlodninger Distribution for the year	0	-5.689.569	-5.689.569
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	53.677	53.677
Saldo pr. 31.12.22 Balance as at 31.12.22	4.017.720	-3.738.516	279.204

	2022 EUR	2021 t.EUR
1. Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renter, tilknyttede virksomheder	425	0
Interest, group enterprises		
Øvrige finansielle omkostninger i alt	120.227	136
Other financial expenses total		
I alt	120.652	136
Total		

2. Materielle anlægsaktiver
Property, plant and equipment

Beløb i EUR Figures in EUR	Investeringsejen- domme Investment properties
Kostpris pr. 01.01.22	12.130.007
Cost as at 01.01.22	
Tilgang i året	122.572
Additions during the year	
Afgang i året	-12.252.579
Disposals during the year	
Kostpris pr. 31.12.22	0
Cost as at 31.12.22	
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	-30.007
Fair value adjustments as at 01.01.22	
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	30.007
Reversal of fair value adjustments of disposed assets	
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	0
Fair value adjustments as at 31.12.22	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0
Carrying amount as at 31.12.22	

3. Langfristede gældsforpligtelser
Long-term payables

	Gæld i alt 31.12.22 EUR Total payables at 31.12.22 EUR	Gæld i alt 31.12.21 t.EUR Total payables at 31.12.21 t.EUR
Gæld til kreditinstitutter Payables to credit institutions	0	6.346
Anden gæld Other payables	0	21
I alt Total	0	6.367

4. 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.

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

Årsrapporten er aflagt i euro.

CURRENCY

The annual report is presented in Euro (EUR).

RESULTATOPGØRELSE**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

INCOME STATEMENT**Rental income**

Income from the rental of properties is recognised in the income statement for the relevant period. Rental income is measured at fair value and determined exclusive of VAT and discounts.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Property costs

Property costs comprise costs relating to property management, including repair and maintenance costs, real property taxes, insurance, overhead costs and other costs.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Other external expenses

Other external expenses comprise administrative expenses

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Depreciation, amortisation and impairment losses

Investment properties are not depreciated.

**Dagsværdiregulering af investerings-
ejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Fair value adjustment of investment
properties**

Unrealised value adjustments of investment properties and realised gains and losses on the sale of assets are recognised in the fair value adjustment of investment properties.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Other net financials

Interest income and interest expenses etc. are recognised in other net financials.

Skat af årets resultat

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

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 limited partners and the general partner.

BALANCE**BALANCE SHEET****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Property, plant and equipment*Investment properties*

Investment properties comprise investments in land and buildings for the purpose of earning a return on such investments in the form of regular operating income and capital gains on sale. Investment properties are recognised at cost at the date of acquisition. Cost comprises the purchase price plus expenses resulting directly from the purchase until the asset is ready for use. Investment properties are subsequently measured at fair value with value adjustments in the income statement. The fair value is calculated by applying an individually determined discount rate to the capitalisation of a market-based operating income from the property. A valuer has not been used to determine the fair value.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på

Gains and losses on the disposal of property, plant and equipment are determined as the difference between the selling price, if any, less selling costs and the carrying amount at the date

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

salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

of disposal less any costs of disposal.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Impairment losses on fixed assets

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

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

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

If there are indications of impairment, an impairment test is conducted of individual assets or groups of assets.

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

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

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

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

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

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

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.

Cash

Cash includes deposits in bank account.

Payables

Long-term payables are measured at cost at the time of contracting such liabilities (raising of the loan). The payables are subsequently measured at amortised cost where capital losses and loan expenses are recognised in the income statement as a financial expense over the term of the payable on the basis of the calculated effective interest rate in force at the time of contracting the liability.

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