

PEGNITZ FLUSSUFER IMMOBILIEN - METROPOL NÜRNBERG BETRIEB K/S

Kikhavnvejen 39, 3390 Hundested

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

Årsrapport for 2023 Annual report for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.05.24

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 - 16

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 01.01.23 - 31.12.23 for PEGNITZ FLUSSUFER IMMOBILIEN - METROPOL NÜRNBERG BETRIEB K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundested, den 30. maj 2024
Hundested, May 30, 2024

Direktionen
Executive Board

Mikael Juul Erthmann

Bestyrelsen
Board of Directors

Mikael Juul Erthmann
Formand / Chairman

Svein Åge Rodt

Henrik Vestergaard

We have on this day presented the annual report for the financial year 01.01.23 - 31.12.23 for PEGNITZ FLUSSUFER IMMOBILIEN - METROPOL NÜRNBERG BETRIEB K/S.

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

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

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position as at 31.12.23 and of the results of the company's activities for the financial year 01.01.23 - 31.12.23.

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

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

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 01.01.23 - 31.12.23 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 revisorerets 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 sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger,

To the management of PEGNITZ FLUSSUFER IMMOBILIEN - METROPOL NÜRNBERG BETRIEB K/S

Based on the company's accounting material and other information provided by management, we have compiled the financial statements of PEGNITZ FLUSSUFER IMMOBILIEN - METROPOL NÜRNBERG BETRIEB K/S for the financial year 01.01.23 - 31.12.23.

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

We performed this compilation engagement in accordance with ISRS 4410, Engagements to Compile Financial Statements.

We have applied our professional expertise to assist 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 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.

The financial statements and the accuracy and completeness of the information used to compile them are management's responsibility.

Since a compilation engagement is not an assurance engagement, we are not required to verify the accuracy or completeness of the information provided by management for the compilation of

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

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 financial statements. Accordingly, we do 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 30. maj 2024
Soeborg, Copenhagen, May 30, 2024

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 sidste år.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på EUR -146.634 mod t.EUR 54 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på EUR 132.570.

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 last year.

Development in activities and financial affairs

The income statement for the period 01.01.23 - 31.12.23 shows a profit/loss of EUR -146,634 against EUR 54k for the period 01.01.22 - 31.12.22. The balance sheet shows equity of EUR 132,570.

Subsequent events

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

Resultatopgørelse

Income statement

Note	2023 EUR	2022 t.EUR
Lejeindtægter Rental income	0	417
Ejendomsomkostninger Property costs	-78.089	-64
Andre eksterne omkostninger Other external expenses	-67.168	-166
Bruttoresultat Gross result	-145.257	187
Resultat før dagsværdireguleringer Profit/loss before fair value adjustments	-145.257	187
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustment of investment properties	0	-13
Resultat af primær drift Operating profit/loss	-145.257	174
Finansielle omkostninger Financial expenses	-1.377	-120
Årets resultat Profit/loss for the year	-146.634	54
Forslag til resultatdisponering Proposed appropriation account		
Udlodninger i regnskabsåret Distribution for the year	0	5.690
Overført resultat Retained earnings	-146.634	-5.636
I alt Total	-146.634	54

Balance Balance sheet

Note	31.12.23 EUR	31.12.22 t.EUR
AKTIVER		
ASSETS		
	0	165
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables		
	0	28
Andre tilgodehavender Other receivables		
Tilgodehavender i alt Total receivables	0	193
Likvide beholdninger Cash	481.997	518
Omsætningsaktiver i alt Total current assets	481.997	711
Aktiver i alt Total assets	481.997	711

Balance Balance sheet

Note	31.12.23 EUR	31.12.22 t.EUR
PASSIVER		
EQUITY AND LIABILITIES		
Selskabskapital Share capital	4.017.720	4.018
Overført resultat Retained earnings	-3.885.150	-3.739
Egenkapital i alt Total equity	132.570	279
Gæld til øvrige kreditinstitutter Payables to other credit institutions	348	0
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	27.728	28
Anden gæld Other payables	321.351	404
Kortfristede gældsforpligtelser i alt Total short-term payables	349.427	432
Gældsforpligtelser i alt Total payables	349.427	432
Passiver i alt Total equity and liabilities	481.997	711

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 01.01.22 - 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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23 Statement of changes in equity for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23 Balance as at 01.01.23	4.017.720	-3.738.516	279.204
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	-146.634	-146.634
Saldo pr. 31.12.23 Balance as at 31.12.23	4.017.720	-3.885.150	132.570

1. 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.

1. 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 lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Other external expenses

Other external expenses comprise cost of premises and administrative expenses

**Dagsværdiregulering af investerings-
ejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes gevinster og tab ved salg af investeringsejendomme.

**Fair value adjustment of investment
properties**

Gains and losses on the sale of investment properties are recognised in the fair value adjustment of investment properties.

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.

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

BALANCE**Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

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.

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse,

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 SHEET**Property, plant and equipment***Investment properties*

The cost of investment properties is decomposed into separate components that are depreciated separately if the useful lives of the individual components vary.

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 of disposal less any costs of disposal.

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.

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.

If there are indications of impairment, an

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

foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

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.

1. 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

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

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

Short-term financial payables are measured at amortised cost, normally corresponding to the nominal value of such payables. Other short-term payables are measured at net realisable value.