

# Merckhof Hamburg ApS

Kongevej 71, 6400 Sønderborg

CVR-nr./CVR no. 30 50 84 24

## Årsrapport 2021

Annual report 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2022

Approved at the Company's annual general meeting on 6 May 2022

Dirigent:

Chair of the meeting:

  
Peter Theiss Holm

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.

**Indhold**

Contents

<b>Ledelsespåtegning</b> Statement by the Executive Board	2
<b>Den uafhængige revisors erklæring</b> Independent auditor's report	3
<b>Ledelsesberetning</b> Management's review	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> Financial statements 1 January - 31 December	8
<b>Resultatopgørelse</b> Income statement	8
<b>Balance</b> Balance sheet	9
<b>Egenkapitalopgørelse</b> Statement of changes in equity	11
<b>Noter</b> Notes to the financial statements	12

## Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Merckhof Hamburg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

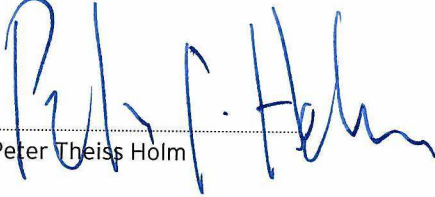
Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 6. maj 2022

Sønderborg, 6 May 2022

Direktion:/Executive Board:



Peter Theiss Holm

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of Merckhof Hamburg ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021.

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

In my opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021.

Further, in my opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

I recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

## Den uafhængige revisors erklæring

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i Merckhof Hamburg ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Merckhof Hamburg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

To the shareholders of Merckhof Hamburg ApS

### Conclusion

We have conducted an extended review of the financial statements of Merckhof Hamburg ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, in our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### Basis for conclusion

We conducted our extended review in accordance with the Danish Business Authority's standard on extended review for Small entities and FSR - Danish Auditors' standard on extended review of financial statements prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the extended review of the financial statements" section. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.

### Independence

We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' 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.

### Management's responsibilities for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control that Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

## Den uafhængige revisors erklæring

Independent auditor's report

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the 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 Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### Auditor's responsibilities for the extended review of the financial statements

Our responsibility is to express a conclusion on the financial statements. This requires that we plan and perform procedures to obtain limited assurance for our conclusion on the financial statements and perform specifically required supplementary procedures to obtain additional assurance for our conclusion.

An extended review comprises procedures that primarily consist of making enquiries of Management and others within the Company, as appropriate, analytical procedures and the specifically required supplementary procedures as well as evaluation of the evidence obtained.

The procedures performed in an extended review are less than those performed in an audit, and accordingly, we do not express an audit opinion on the financial statements.

### Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our conclusion on the financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our extended review of the financial statements, our responsibility is to read the Management's review and, in doing so, consider whether the Management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the extended review, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

## Den uafhængige revisors erklæring

Independent auditor's report

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

Based on the work we have performed, we conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.

Sønderborg, den 6. maj 2022

Sønderborg, 6 May 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Christian S. Christiansen

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne32171

## Ledelsesberetning

Management's review

## Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	Merckhof Hamburg ApS
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	Kongevej 71, 6400 Sønderborg
CVR-nr./CVR no.	30 50 84 24
Stiftet/Established	8. december 2008/8 December 2008
Hjemstedskommune/Registered office	Sønderborg
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Direktion/Executive Board	Peter Theiss Holm
Revision/Auditors	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg
Bankforbindelse/Bankers	Hamburger Sparkasse Adolfsplatz 3, 20454 Hamburg

## Ledelsesberetning

Management's review

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med erhvervelse og udlejning af ejendomme. Selskabets investeringsejendom er beliggende i Hamborg.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud før skat på 1.586 tEUR i regnskabsåret. Ejendommen er nu fuldt udlejet, hvilket har haft en positiv indflydelse på resultatet.

Det i 2016 påbegyndte renoveringsprojekt på 5 mio. EUR forventes afsluttet i løbet af 2022.

Covid-19 pandemien har ikke haft påvirkning af betydning for selskabets drift.

For regnskabsåret 2022 forventes et positivt resultat.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### Business review

The Company's activity is to operate within acquisition and lease of properties. The Company's investment property is situated in Hamburg.

### Financial review

The Company realised a profit before tax of EUR 1,586 thousand in the financial year. The property is now almost fully let, which has had a positive impact on the outcome.

The renovation project of DKK 5 million EUR started in 2016 is expected to close during 2022.

The Covid-19 pandemic has not had a significant impact on the company's operations.

A positive result is expected for the financial year 2022.

### Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Resultatopgørelse**

Income statement

Note	EUR	2021	2020
	<b>Nettoomsætning</b>	<u>992.046</u>	<u>910.916</u>
	Revenue		
	Andre driftsindtægter	15.725	0
	Other operating income		
	Ejendomsomkostninger	-12.101	-22.142
	Expenses, property		
	Andre eksterne omkostninger	-199.792	-295.115
	Other external expenses		
	<b>Bruttoresultat</b>	<u>795.878</u>	<u>593.659</u>
	Gross profit		
2	Personaleomkostninger	-1.622	0
	Staff costs		
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<u>794.256</u>	<u>593.659</u>
	Operating profit before fair value adjustments		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	923.654	1.898.055
	Fair value adjustments of investment property		
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<u>1.717.910</u>	<u>2.491.714</u>
	Profit before net financials		
3	Finansielle omkostninger	-131.586	-132.381
	Financial expenses		
	<b>Resultat før skat</b>	<u>1.586.324</u>	<u>2.359.333</u>
	Profit before tax		
	Skat af årets resultat	-251.000	-373.400
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>1.335.324</u></u>	<u><u>1.985.933</u></u>
	Profit for the year		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Recommended appropriation of profit		
	Overført resultat	<u>1.335.324</u>	<u>1.985.933</u>
	Retained earnings		
		<u><u>1.335.324</u></u>	<u><u>1.985.933</u></u>

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Balance**

Balance sheet

Note	EUR	2021	2020
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ASSETS</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Fixed assets		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Property, plant and equipment		
4	Investeringsejendomme	17.469.463	16.142.379
	Investment property		
		<u>17.469.463</u>	<u>16.142.379</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>		
	Total fixed assets	<u>17.469.463</u>	<u>16.142.379</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Non-fixed assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	99.309	138.412
	Trade receivables		
	Andre tilgodehavender	24.166	14.788
	Other receivables		
		<u>123.475</u>	<u>153.200</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Cash	<u>120.766</u>	<u>25.751</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		
	Total non-fixed assets	<u>244.241</u>	<u>178.951</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>		
	TOTAL ASSETS	<u><u>17.713.704</u></u>	<u><u>16.321.330</u></u>

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Balance**

Balance sheet

Note	EUR	2021	2020
	<b>PASSIVER</b>		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
5	Anpartskapital	16.747	16.747
	Share capital		
	Overført resultat	7.409.601	6.074.277
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.426.348</b>	<b>6.091.024</b>
	Total equity		
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Provisions		
	Udskudt skat	1.391.000	1.140.000
	Deferred tax		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.391.000</b>	<b>1.140.000</b>
	Total provisions		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Kreditinstitut	7.205.477	7.149.356
	Other credit institutions		
		<b>7.205.477</b>	<b>7.149.356</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Current liabilities other than provisions		
6	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	323.479	321.163
	Current portion of long-term liabilities		
	Gæld til banker	0	25.095
	Bank debt		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.428	44.286
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.165.252	1.442.857
	Payables to group entities		
	Anden gæld	146.822	107.549
	Other payables		
	Periodeafgrænsningsposter	4.898	0
	Deferred income		
		<b>1.690.879</b>	<b>1.940.950</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.896.356</b>	<b>9.090.306</b>
	Total liabilities other than provisions		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>17.713.704</b>	<b>16.321.330</b>
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Egenkapitalopgørelse**

Statement of changes in equity

EUR	<u>Anpartskapital</u> Share capital	<u>Overført resultat</u> Retained earnings	<u>I alt</u> Total
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b> Equity at 1 January 2021	16.747	6.074.277	6.091.024
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	<u>0</u>	<u>1.335.324</u>	<u>1.335.324</u>
<b>Egenkapital 31. december 2021</b> Equity at 31 December 2021	<u>16.747</u>	<u>7.409.601</u>	<u>7.426.348</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Merckhof Hamburg ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i euro (EUR), da virksomhedens væsentligste transaktioner afregnes i EUR.

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til euro efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til euro efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

The annual report of Merckhof Hamburg ApS for 2021 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

#### Reporting currency

The financial statements are presented in euros (EUR), as the Company's most significant transactions are settled in EUR.

#### Foreign currency translation

Transactions denominated in foreign currencies are translated into EUR kroner at the exchange rate at the date of the transaction.

Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated into Danish kroner at the exchange rate at the balance sheet date. Realised and unrealised exchange gains and losses are recognised in the income statement as financial income/expenses.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

**Resultatopgørelsen****Income statement****Nettoomsætning****Revenue**

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

The Company has chosen IAS 11/IAS 18 as interpretation for revenue recognition.

Indtægter, som primært består af huslejeindtægter fra investeringsejendomme, indregnes i nettoomsætning såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Income, which comprises rent, is recognised in revenue at the time of delivery and when the risk passes to the buyer, provided that the income can be made up reliably and is expected to be received.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Revenue is measured at the fair value of the agreed consideration excluding VAT and taxes charged on behalf of third parties. All discounts and rebates granted are recognised in revenue.

**Andre driftsindtægter****Other operating income**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Other operating income comprise items of a secondary nature relative to the Company's core activities, including gains on the sale of fixed assets.

**Ejendomsomkostninger****Expenses, property**

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investerings-ejendomme.

Property expenses include expenses relating to renting out the Company's investment property, including expenses relating to running and maintaining such property.

**Andre eksterne omkostninger****Other external expenses**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder driftomkostninger til udlejning af investeringsejendomme og administration heraf.

Other external expenses include the year's expenses relating to the entity's core activities, including expenses relating to distribution, sale, advertising, administration, premises, bad debts, payments under operating leases, etc.

**Personaleomkostninger****Staff costs**

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

Staff costs include wages and salaries, including compensated absence and pension to the Company's employees, as well as other social security contributions, etc. The item is net of refunds from public authorities.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

**Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

**Skat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrations-selskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til det beløb, som ejendommene vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Værdiansættelsesmetoder, -teknikker og centrale forudsætninger er yderligere beskrevet i noterne til årsregnskabet.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

**Financial expenses**

Financial expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

**Tax**

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

The entity and its Danish group entities are taxed on a joint basis. The Danish income tax charge is allocated between profit-making and loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full allocation method).

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.

**Balance sheet****Investment property**

Investment properties are measured by initial recognition at cost, which consists of the property's purchase price attributed to directly related acquisition costs.

Investment property is subsequently measured at fair value equal to the amount for which each property is estimated to be able to be sold at the balance sheet date to an independent buyer. Valuation methods, techniques and key assumptions are further described in the notes to the financial statements.

Value adjustments are recognized in the income statement.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvider**

Likvider omfatter bankindeståender.

**Selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

**Receivables**

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value. Provisions are made for bad debts on an individual assessment of each receivable.

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for impairment of financial receivables.

**Prepayments**

Prepayments recognised under "Assets" comprise prepaid expenses regarding subsequent financial reporting years.

**Cash**

Cash and cash equivalents comprise cash at bank.

**Income taxes**

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

#### Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet lån fra pengeinstitutter.

Finansielle forpligtelser til pengeinstitutter måles ved første indregning til det ved låneoptagelsen modtagne provenu. Efter første indregning måles finansielle forpligtelser til pengeinstitutter til dagsværdi tilsvarende målingen af investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, herunder driftskreditter, leverandørgæld, deposita, anden gæld m.v., måles til amortiseret kostpris.

#### Liabilities

Financial liabilities are recognised on the raising of the loan at the proceeds received net of transaction costs incurred. Interest-bearing debt is subsequently measured at amortised cost, using the effective interest rate method. Borrowing costs, including capital losses, are recognised as financing costs in the income statement over the term of the loan.

Other liabilities are measured at net realisable value.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

EUR		2021	2020
<b>2</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Staff costs		
	Lønninger	1.614	0
	Wages/salaries		
	Andre omkostninger til social sikring	8	0
	Other social security costs		
		<u>1.622</u>	<u>0</u>
	Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>0</u>
	Average number of full-time employees		
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Financial expenses		
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	25.680	30.302
	Interest expenses, group entities		
	Andre finansielle omkostninger	105.906	102.079
	Other financial expenses		
		<u>131.586</u>	<u>132.381</u>
<b>4</b>	<b>Investeringsejendomme</b>		
	Investment property		
	EUR	2021	2020
	Dagsværdi 1. januar	<u>16.142.379</u>	<u>13.719.435</u>
	Fair value at 1 January		
	Tilgang	403.430	524.889
	Addition		
	Årets værdireguleringer	923.654	1.898.055
	Value adjustments for the year		
	<b>Dagsværdi 31. december</b>	<u>17.469.463</u>	<u>16.142.379</u>
	Fair value at 31 December		

**Opgørelse af dagsværdi**

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, der har karakter af enkeltstående begivenheder, eksempelvis faktisk tomgang og større renoveringsarbejder m.v.

**Fair value estimation**

The fair value of investment properties is calculated on the basis of the property's budget for the coming year and using a return requirement that reflects the market's current return requirements for similar properties. The value is regulated for conditions that have the character of individual events, for example, actual vacancy and major renovation works, etc.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Selskabets investeringsejendom er en ejendom med liberale erhverv beliggende den centrale del af Hamburg. Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (4,60 % for 2021 mod 4,72 % for 2020). Ledelsen har fastholdt et risikotillæg i forhold til det rene afkastkrav for investeringsejendomme beliggende i Hamburg. Ejendomsmarkedet i Hamburg har udviklet sig positivt i 2021.

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den enkelte ejendomstype og -beliggenhed, erfaringer fra køb og salg af ejendomme m.v. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn ud over de aktuelle markedsforhold.

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 17.469 tEUR pr. 31/12 2021. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1%-point vil dagsværdien falde med 2.709 tEUR. Et fald i afkastprocenten på 1%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.492 tEUR.

**Significant fair value assumptions**

The company's investment property is a liberal property located in the central part of Hamburg. The most significant fair value assumption is the average yield requirement (4.60 % for 2021 against 4.72 % for 2020). Management has maintained a risk premium in relation to the actual required rate of return of investment properties located in Hamburg. The real estate market in Hamburg developed positively in 2021.

Yield rate is determined based on the market trend for the individual type of property and location, experience from purchase and sale of properties, etc. No external appraiser has been used in determining fair value.

Measurement of investment properties at fair value comprise material elements of managerial assessment in addition to the current market conditions.

**Sensitivity analysis**

The fair value of the investment properties at 31/12 2021 is EUR 17,469 thousand. The fair value is an estimate made by management on the basis of information available and actual expectations as to the future. The sensitivity of the average yield requirement may be illustrated as follows: an increase in the yield percentage of 1 percentage points will imply a decrease in the fair value EUR 2,709 thousand. A decrease of the yield percentage of 1 percentage points will imply an increase in the fair value of EUR 5,492 thousand.

**5 Anpartskapital**

Share capital

Anpartskapitalen er fordelt ligeligt på 125 anparter, og ingen anparter har særlige rettigheder.

The share capital is equally on 125 shares and no shares have specific rights.

**6 Langfristede gældsforpligtelser**

Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 5.883 tEUR senere end 5 år fra balancedagen, ud fra de nu gældende kendte forhold.

Of the long-term liabilities, tEUR 5,883 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

**7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Contractual obligations and contingencies, etc.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### Andre eventualforpligtelser

Other contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskab Holm & Co. A/S som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

The Company is jointly taxed with its ultimate parent, Holm & Co. A/S, which acts as management company, and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes as well as withholding taxes on interest, royalties and dividends.