

TEL. : +45 3945 0200  
FAX : +45 3945 0202  
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S  
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP  
BHA-REVISION.DK

**BHA** :  
REVISION

**Estate Düsseldorf I A/S**  
-----

**Overgaden Neden Vandet 9 C, 2., 1414 København K**  
-----

**CVR nr. 30 83 16 59**  
-----

**Årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2022**  
-----

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2023

dirigent: Jesper Clausen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Ledelsespåtegning .....  | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....                   | 2 – 3       |
| Selskabsoplysninger .....  | 4           |
| Ledelsesberetning .....  | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis .....                                     | 6 – 7       |
| Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december 2022 ..... | 8           |
| Balance pr. 31. december 2022 .....                                | 9           |
| Egenkapitalopgørelse .....   | 10          |
| Noter .....  | 11          |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Estate Düsseldorf I A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. maj 2023

### Direktion

---

Morten Coster Oddershede

### Bestyrelse

---

Chris Dahl Coster

---

Henrik Sandgaard Gottlieb

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Estate Düsseldorf I A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Estate Düsseldorf I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

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

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Hellerup, den 16. maj 2023  
BHA Statsautoriseret Revision A/S  
CVR-NR. 18 96 79 01



Jeppe Winding  
statsautoriseret revisor  
mne41343

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Estate Düsseldorf I A/S  
Overgaden Neden Vandet 9 C  
1414 København K  
Danmark

Telefon: 70 30 20 80

Hjemmeside: [www.estatepartner.dk](http://www.estatepartner.dk)

Email: [mo@estatepartner.dk](mailto:mo@estatepartner.dk)

CVR-nr. 30 83 16 59

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Hjemstedskommune: København

**Direktion**

Morten Coster Oddershede

**Bestyrelse**

Chris Dahl Coster

Henrik Sandgaard Gottlieb

**Revision**

BHA Statsautoriseret Revision A/S

Tuborgvej 32

DK-2900 Hellerup

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje, drive og sælge ejendomme direkte eller indirekte, herunder ved ejerskab af aktier og/eller anparter i andre selskaber.

### Udvikling i regnskabsåret

Selskabets aktiviteter har i 2022 været af begrænset omfang, da alle aktiviteterne ligger i datterselskabet IGR Immobilien- und Grundbesitzverwaltung Rhein Ruhr Zweite GmbH, Tyskland.

Udlejningsaktiviteterne i datterselskabet har i 2022 forløbet som forventede.

Resultatet for regnskabsåret og den økonomiske udvikling blev som forventet.

For 2023 vil der fortsat være fokus på styrkelse af selskabets aktiviteter.

Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Estate Düsseldorf I A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan værdiansættes pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan værdiansættes pålideligt.

Ved første indregning værdiansættes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende værdiansættes aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger til administration af selskabet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT

### Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Udskudt skat måles efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til anskaffelsessum. Såfremt anskaffelsessummen er lavere end nettorealisationseværdien, nedskrives der til denne lavere værdi.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ realisationsværdi værdiansættes til DKK 0. Såfremt moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensættelse hertil.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

#### Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2022**

|   | <u>Note</u> | <u>2022</u><br><u>kr.</u> | <u>2021</u><br><u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Andre eksterne omkostninger .....                 |             | 262.552                   | 248.962                   |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....             |             | -262.552                  | -248.962                  |
| Finansielle indtægter .....                       | 2           | 475.788                   | 466.444                   |
| Finansielle omkostninger .....                    |             | 403                       | 4.547                     |
| RESULTAT FØR SKAT .....                           |             | 212.833                   | 212.935                   |
| Skat af årets resultat .....                      | 3           | 47.865                    | 47.907                    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |             | <b>164.968</b>            | <b>165.028</b>            |
| <br><b><u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u></b> |             |                           |                           |
| Overført resultat .....                           |             | 164.968                   | 165.028                   |
|   |             | <b>164.968</b>            | <b>165.028</b>            |

**BALANCE pr. 31. december 2022**

|   |             | <b>31/12 2022</b>        | <b>31/12 2021</b>        |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b><u>AKTIVER</u></b>                             | <b>Note</b> | <b>kr.</b>               | <b>kr.</b>               |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....    | 4           | 3.930.192                | 3.930.192                |
| FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....             |             | <u>3.930.192</u>         | <u>3.930.192</u>         |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT .....                         |             | 3.930.192                | 3.930.192                |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder ..... |             | 12.982.883               | 12.803.122               |
| Andre tilgodehavender .....                       |             | <u>15.220</u>            | <u>16.725</u>            |
| TILGODEHAVENDER I ALT .....                       |             | <u>12.998.103</u>        | <u>12.819.847</u>        |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....                     |             | 12.998.103               | 12.819.847               |
| <b>AKTIVER I ALT</b> .....                        |             | <u><u>16.928.295</u></u> | <u><u>16.750.039</u></u> |
| <br>  |             |                          |                          |
| <b><u>PASSIVER</u></b>                            |             |                          |                          |
| Aktiekapital .....                                |             | 15.300.000               | 15.300.000               |
| Overført resultat .....                           |             | <u>1.563.758</u>         | <u>1.398.790</u>         |
| EGENKAPITAL I ALT .....                           |             | <u>16.863.758</u>        | <u>16.698.790</u>        |
| Selskabsskat .....                                |             | 23.866                   | 25.952                   |
| Anden gæld .....                                  |             | <u>40.671</u>            | <u>25.297</u>            |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT .....        |             | <u>64.537</u>            | <u>51.249</u>            |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT .....                     |             | 64.537                   | 51.249                   |
| <b>PASSIVER I ALT</b> .....                       |             | <u><u>16.928.295</u></u> | <u><u>16.750.039</u></u> |
| <br>  |             |                          |                          |
| Kontraktlige forpligtelser .....                  | 5           |                          |                          |

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

|                                  | <b>31/12 2022</b> | <b>31/12 2021</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b><u>Egenkapital</u></b>        | <b><u>kr.</u></b> | <b><u>kr.</u></b> |
| Aktiekapital primo/ultimo .....  | <u>15.300.000</u> | <u>15.300.000</u> |
| <b>Overført resultat:</b>        |                   |                   |
| Saldo primo .....                | 1.398.790         | 1.233.762         |
| Overført af årets resultat ..... | <u>164.968</u>    | <u>165.028</u>    |
| Overført til næste år .....      | <u>1.563.758</u>  | <u>1.398.790</u>  |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....   | <u>16.863.758</u> | <u>16.698.790</u> |

**NOTER**

|  | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|--|-------------|-------------|
|  | <b>kr.</b>  | <b>kr.</b>  |
| <b><u>Note 1 - Personaleomkostninger</u></b>                             |             |             |
| Der har ikke været ansatte i årets løb og bestyrelsen er ikke vederlagt. |             |             |
| Gennemsnitligt antal ansatte .....                                       | 0           | 0           |

**Note 2 - Finansielle indtægter**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Finansielle indtægter, øvrige .....               | 281            | 0              |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder ..... | 475.507        | 466.444        |
|   | <u>475.788</u> | <u>466.444</u> |

**Note 3 - Skat af årets resultat**

|                                    |               |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Årets aktuelle skat .....          | 47.866        | 47.952        |
| Regulering skat tidligere år ..... | - 1           | - 45          |
|                                    | <u>47.865</u> | <u>47.907</u> |

**Note 4 - Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

|  |                 | <b>31/12 2022</b>       | <b>31/12 2021</b>           |
|--|-----------------|-------------------------|-----------------------------|
|  |                 | <b>kr.</b>              | <b>kr.</b>                  |
| <u>Navn:</u>   | <u>Hjemsted</u> | <u>Selskabs Kapital</u> | <u>Stemme- og ejerandel</u> |
| IGR Immobilien- und Grundbesitzverwaltung Rhein Ruhr Zweite GmbH | Castrop-Rauxel  | Euro 25.000             | 100%                        |
| Anskaffelsessum 1. januar .....                                  |                 | 3.930.192               | 3.930.192                   |
| Anskaffelsessum 31. december .....                               |                 | 3.930.192               | 3.930.192                   |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december .....                         |                 | <u>3.930.192</u>        | <u>3.930.192</u>            |

Resultatet for 2022 blev et overskud på T.euro 176. Egenkapitalen pr. 31. december 2022 er negativ med T.euro 2.657. Årets resultat er negativt påvirket af afskrivninger på investeringsejendomme med T.euro 180.

Den seneste eksterne vurdering udarbejdet i foråret 2022 viser en merværdi af selskabets ejendomme på ca. EURO 15 mio./DKK 111,6 mio. i forhold til den bogførte værdi pr. 31. december 2022.

**Note 5 - Kontraktlige forpligtelser**

Der er indgået selskabsadministrationsaftale, hvor honoraret i opsigelsesperioden udgør t.kr. 240.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.  
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Sandgaard Gottlieb

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: eb713511-72b4-4025-b479-2fdfaa793ff3

IP: 37.97.xxx.xxx

2023-05-30 13:47:36 UTC



## Morten Coster Oddershede

Direktør

Serienummer: 647545d3-b176-40a2-a58b-726b6d0a200c

IP: 93.162.xxx.xxx

2023-05-30 16:03:59 UTC



## Chris Dahl Coster

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c47af982-5b75-4b81-a6d5-605c3bd45ac3

IP: 78.143.xxx.xxx

2023-05-31 08:38:17 UTC



## Jeppe Winding

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:18967901-RID:38650270

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-05-31 08:57:42 UTC



## Jesper Søndberg Clausen

Dirigent

Serienummer: b20b42e7-847b-4a72-966f-6aa12a516525

IP: 194.255.xxx.xxx

2023-05-31 09:08:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: K6KWD-XJ1GD-7PAVW-FX2K3-0LID5-6E8XI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>