

Rugenborg Hamborg A/S

Kongevej 71, 6400 Sønderborg

CVR-nr./CVR no. 32 83 74 84

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

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

Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Rugenborg Hamborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

Det er endvidere vores 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 Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of Rugenborg Hamborg A/S for the financial year 1 January - 31 December 2021.

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

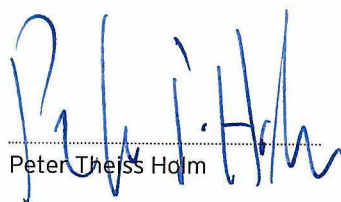
In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021.

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

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

Bestyrelse/Board of Directors:


Kresten Lei
formand/Chair


Peter Theiss Holm


Anne Sofie Theiss Holm

Den uafhængige revisors erklæring

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i Rugenborg Hamburg A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rugenborg Hamburg A/S 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 revisors 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 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.

To the shareholders of Rugenborg Hamburg A/S

Conclusion

We have conducted an extended review of the financial statements of Rugenborg Hamburg A/S 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.

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.

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 fejl-information.

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring

Independent auditor's report

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.

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

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	Rugenborg Hamborg A/S
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	Kongevej 71, 6400 Sønderborg
CVR-nr./CVR no.	32 83 74 84
Stiftet/Established	9. april 2010/9 April 2010
Hjemstedskommune/Registered office	Sønderborg
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Bestyrelse/Board of Directors	Kresten Lei, formand/chair Peter Theiss Holm Anne Sofie Theiss Holm
Direktion/Executive Board	Peter Theiss Holm
Revision/Auditors	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg
Bankforbindelse/Bankers	Hamburger Sparkasse Adolphsplatz 3, 20454 Hamburg

Ledelsesberetning

Management's review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed ved udlejning af ejendommen Rugenborg 9-17 i D-22549 Hamborg og gennem datterselskabet Merckhof Hamburg ApS ved udlejning af ejendommen beliggende Ernst-Merck Str. 12-14 i D-20099 Hamborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets omsætning udgør i 2021 585 tEUR mod 478 tEUR sidste år. Resultatopgørelsen for 2021 udviser et overskud på 1.400 tEUR mod 3.493 tEUR sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 7.379 tEUR.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

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 the property located at Rugenborg 9-17, D-22549 Hamburg and through Merckhof Hamburg ApS the property located at Ernst-Merck Str. 12-14 i D-20099 Hamburg.

Financial review

In 2021, the Company reported revenue of EUR 585 thousand against EUR 478 thousand last year. The income statement for 2021 shows a profit of EUR 1,400 thousand against a profit of EUR 3,493 thousand last year, and the balance sheet at 31 December 2021 shows an equity of EUR 7,379 thousand.

Management considers the profit for the year to be satisfactory.

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
	Nettoomsætning	585.379	478.308
	Revenue		
	Ejendomsomkostninger	-97.142	-20.812
	Expenses, property		
	Eksterne omkostninger	-188.782	-185.820
	External expenses		
	Bruttoresultat	299.455	271.676
	Gross profit		
2	Personaleomkostninger	-32.300	0
	Staff costs		
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	267.155	271.676
	Operating profit before fair value adjustments		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	200.485	2.026.411
	Fair value adjustments of investment property		
	Resultat før finansielle poster	467.640	2.298.087
	Profit before net financials		
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.175.085	1.836.887
	Income from investments in group entities		
3	Finansielle indtægter	25.680	30.302
	Financial income		
4	Finansielle omkostninger	-226.072	-359.521
	Financial expenses		
	Resultat før skat	1.442.333	3.805.755
	Profit before tax		
	Skat af årets resultat	-42.300	-313.000
	Tax for the year		
	Årets resultat	1.400.033	3.492.755
	Profit for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	67.236	0
	Proposed dividend recognised under equity		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	1.175.085	1.643.989
	Net revaluation reserve according to the equity method		
	Overført resultat	157.712	1.848.766
	Retained earnings		
		1.400.033	3.492.755

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	EUR	2021	2020
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
5	Investeringsejendomme	9.299.864	9.064.729
	Investment property		
		<u>9.299.864</u>	<u>9.064.729</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Investments		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.535.186	5.360.101
	Investments in group entities, net asset value		
		<u>6.535.186</u>	<u>5.360.101</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.835.050</u>	<u>14.424.830</u>
	Total fixed assets		
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.352	27.629
	Trade receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.531.744	1.763.939
	Receivables from group entities		
	Andre tilgodehavender	13.319	35.171
	Other receivables		
		<u>1.566.415</u>	<u>1.826.739</u>
	Likvide beholdninger	<u>35.869</u>	<u>22.658</u>
	Cash		
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.602.284</u>	<u>1.849.397</u>
	Total non-fixed assets		
	AKTIVER I ALT	<u>17.437.334</u>	<u>16.274.227</u>
	TOTAL ASSETS		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	EUR	2021	2020
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
7	Selskabskapital	67.114	67.114
	Share capital		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	4.299.997	3.124.912
	Net revaluation reserve according to the equity method		
	Overført resultat	2.945.116	2.787.404
	Retained earnings		
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	67.236	0
	Dividend proposed for the year		
	Egenkapital i alt	7.379.463	5.979.430
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
	Udskudt skat	522.700	480.400
	Deferred tax		
	Hensatte forpligtelser i alt	522.700	480.400
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til banker	3.469.977	3.605.687
	Bank debt		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.196.909
	Payables to group entities		
	Anden gæld	5.669.997	0
	Other payables		
		9.139.974	4.802.596
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	285.393	4.982.325
	Current portion of long-term liabilities		
	Gæld til banker	8.401	0
	Bank debt		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.430	688
	Trade payables		
	Anden gæld	50.973	28.788
	Other payables		
		395.197	5.011.801
	Gældsforpligtelser i alt	9.535.171	9.814.397
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	17.437.334	16.274.227
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

9 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	Selskabskapital Share capital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi Net revaluation reserve according to the equity method	Overført resultat Retained earnings	Foreslået udbytte for regnskabsåret Dividend proposed for the Year	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2021 Equity at 1 January 2021	67.114	3.124.912	2.787.404	0	5.979.430
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	1.175.085	157.712	67.236	1.400.033
Egenkapital 31. december 2021 Equity at 31 December 2021	67.114	4.299.997	2.945.116	67.236	7.379.463

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Rugenborg Hamborg A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

The annual report of Rugenborg Hamborg A/S 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.

In accordance with section 110(1) of the Danish Financial Statements Act, the Company has not prepared consolidated financial statements.

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 at the exchange rate at the date of the transaction.

Receivables and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rate at the balance sheet date. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the most recent financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Derivative financial instruments

On initial recognition, derivative financial instruments are recognised at cost in the balance sheet and are subsequently measured at fair value. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are presented as separate items in the balance sheet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes som særskilte regnskabsposter i balancen og i reserven for sikringstransaktioner under egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Fair value adjustments of derivative financial instruments designated and qualifying as hedging of future assets or liabilities are recognised as separate items in the balance sheet and in the hedging reserve under equity. If the forecast transaction results in the recognition of assets or liabilities, amounts previously recognised in equity are transferred to the cost of the asset or liability, respectively. If the forecast transaction results in income or expenses, amounts previously recognised in equity are transferred to the income statement in the period in which the hedged item affects the income statement.

Resultatopgørelsen**Nettoomsætning**

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

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

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.

Ejendomsomkostninger

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

Eksterne omkostninger

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

Income statement**Revenue**

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

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.

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.

Expenses, property

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

External expenses

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Personaleomkostninger

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

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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmeæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Profit from investments in subsidiaries

A proportionate share of the underlying entities' profit/loss after tax is recognised in the income statement according to the equity method. Shares of profit/loss after tax in subsidiaries are presented as separate line items in the income statement. Full elimination of intra-group gains/losses is made for equity investments in subsidiaries.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Financial income and 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.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

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 Company and its Danish group entities are jointly taxed. The Danish income tax charge is allocated between profit making and loss making Danish entities in proportion to their taxable income).

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til EUR 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokteres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

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.

Investments in subsidiaries

On initial recognition, investments in subsidiaries are measured at cost and subsequently at the proportionate share of the entities' net asset values calculated in accordance with the parent company's accounting policies minus or plus any residual value of positive or negative goodwill calculated in accordance with the purchase method of accounting. Subsidiaries with a negative net asset value are measured at EUR 0 (nil), and any amounts owed by such entities are written down by the parent company's share of the net asset value if the amount owed is deemed irrecoverable. If the negative net asset value exceeds the amounts owed, the remaining amount is recognised under provisions if the parent company has a legal or a constructive obligation to cover the entity's deficit. Net revaluations of investments in subsidiaries are transferred to the net revaluation reserve according to the equity method where the carrying amount exceeds the acquisition cost.

On initial recognition, equity investments in subsidiaries are measured at cost, i.e. plus transaction costs. The cost is allocated in accordance with the acquisition method; see the accounting policies regarding business combinations.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Ved køb af nye dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

Acquisitions of new subsidiaries and associates are accounted for using the purchase method, according to which the assets and liabilities acquired are measured at their fair values at the date of acquisition.

Identified increases in value and goodwill, if any, compared to the underlying entity's net asset value are amortised in accordance with the accounting policies for the assets and liabilities to which they can be attributed. Negative goodwill is recognised in the income statement.

Dividend received is deduced from the carrying amount.

Equity investments in subsidiaries measured at net asset value are subject to impairment test requirements if there is any indication of impairment.

Impairment of fixed assets

The carrying amount of property, plant and equipment and investments in subsidiaries is assessed for impairment on an annual basis.

Impairment tests are conducted on assets or groups of assets when there is evidence of impairment. The carrying amount of impaired assets is reduced to the higher of the net selling price and the value in use (recoverable amount).

The recoverable amount is the higher of the net selling price of an asset and its value in use. The value in use is calculated as the present value of the expected net cash flows from the use of the asset or the group of assets and the expected net cash flows from the disposal of the asset or the group of assets after the end of the useful life.

Previously recognised impairment losses are reversed when the reason for recognition no longer exists. Impairment losses on goodwill are not reversed.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Prepayments

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

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Cash

Cash and cash equivalents comprise cash at bank.

Egenkapital***Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode***

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Equity***Reserve for net revaluation according to the equity method***

The net revaluation reserve according to the equity method includes net revaluations of investments in subsidiaries and associates relative to cost. The reserve can be eliminated in case of losses, realisation of investments or a change in accounting estimates. The reserve cannot be recognised at a negative amount.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Proposed dividends

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "Equity".

Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendom anvender selskabet lån fra pengeinstitutter og tilknyttede virksomheder.

Liabilities

For financing of investment property the Company borrows from Banks and Group entities.

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 investeringsejendommen.

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 fair value corresponding the measurement of the investment property.

Andre finansielle forpligtelser, herunder leverandørgæld, anden gæld m.v., måles til amortiseret kostpris.

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

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)

EUR	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2 Personalemkostninger		
Staff costs		
Lønninger	32.275	0
Wages/salaries		
Andre omkostninger til social sikring	<u>25</u>	<u>0</u>
Other social security costs		
	<u>32.300</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>0</u>
Average number of full-time employees		
3 Finansielle indtægter		
Financial income		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>25.680</u>	<u>30.302</u>
Interest receivable, group entities		
	<u>25.680</u>	<u>30.302</u>
4 Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	238.693
Interest expenses, group entities		
Andre finansielle omkostninger	<u>226.072</u>	<u>120.828</u>
Other financial expenses		
	<u>226.072</u>	<u>359.521</u>
5 Investeringsejendomme		
Investment property		
EUR	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Dagsværdi 1. januar	<u>9.064.729</u>	<u>6.918.057</u>
Fair value at 1 January		
Tilgang	34.650	120.261
Addition		
Årets værdireguleringer	<u>200.485</u>	<u>2.026.411</u>
Value adjustments for the year		
Dagsværdi 31. december	<u>9.299.864</u>	<u>9.064.729</u>
Fair value at 31 December		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

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.

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 (5,70 % for 2021 mod 5,80 % 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 9.300 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 1.192 tEUR. Et fald i afkastprocenten på 1%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.258 tEUR.

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.

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 (5.70 % for 2021 against 5.80 % 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 1,192 thousand. A decrease of the yield percentage of 1 percentage points will imply an increase in the fair value of EUR 2,258 thousand.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

6 Finansielle anlægsaktiver

Investments

Navn Name	Retsform Legal form	Hjemsted Domicile	Ejerandel Interest	Egenkapital Equity EUR	Resultat Profit/loss EUR
Dattervirksomheder Subsidiaries					
Merckhof Hamburg ApS	Anparts- selskab	Sønderborg	88,00 %	7.426.348	1.335.324
DKK				<u>2021</u>	<u>2020</u>

7 Selskabskapital

Share capital

Selskabskapitalen er fordelt således:
Analysis of the share capital:

Aktier, 500 stk. a nom. 1.000,00 DKK 500 shares of DKK 1,000,00 nominal value each	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.880 tEUR senere end 5 år fra balancedagen ud fra de nugældende forhold.

Of the long-term liabilities, tEUR 2,880 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Contractual obligations and contingencies, etc.

Selskabet er sambeskattet med Holm & Co. A/S som administrationselskab frem til 21. juni 2021 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 parent company, Holm & Co. A/S, which acts as management company until 21 June 2021, and has limited and alternative liability together with other jointly taxed group entities for payment of income taxes as well as withholding taxes on interest, royalties and dividends.

Virksomheden er som administrationsvirksomhed fra 22. juni 2021 sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2021 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 22. juni 2021 eller senere.

As management company of 22 June 2021, the Company is jointly taxed with other Danish group entities and is jointly and severally with other jointly taxed group entities for payment of income taxes for income year 2021 onwards as well as withholding taxes on interest, royalties and dividends falling due for payment on or after 22 June 2021.