

# Rugenborg Hamborg A/S

Kongevej 71, 6400 Sønderborg

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

## Årsrapport 2023

Annual report 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2024

Approved at the Company's annual general meeting on 29 April 2024

Dirigent:

Chair of the meeting:

.....  
Kresten Lei

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>	2
Statement by the Board of Directors and the Executive Board	
<b>Den uafhængige revisors erklæring</b>	3
Independent auditor's report	
<b>Ledelsesberetning</b>	6
Management's review	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	8
Financial statements 1 January - 31 December	
<b>Resultatopgørelse</b>	8
Income statement	
<b>Balance</b>	9
Balance sheet	
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	11
Statement of changes in equity	
<b>Pengestrømsopgørelse</b>	12
Cash flow statement	
<b>Noter</b>	13
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 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 29. april 2024

Sønderborg, 29 April 2024

Direktion:/Executive Board:

.....  
Peter Theiss Holm

Bestyrelse/Board of Directors:

.....  
Kresten Lei  
formand/Chairman

.....  
Peter Theiss Holm

.....  
Anne Sofie 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 2023.

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 2023 and of the results of the Company's operations and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2023.

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.

## Den uafhængige revisors erklæring

Independent auditor's report

### Til kapitalejerne i Rugenborg Hamborg A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rugenborg Hamborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 Hamborg A/S

#### Conclusion

We have conducted an extended review of the financial statements of Rugenborg Hamborg A/S for the financial year 1 January - 31 December 2023, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, cash flow statement 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 2023 and of the results of the Company's operations and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2023 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' International 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 selskabet, 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.

Sønderborg, den 29. april 2024

Sønderborg, 29 April 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Christian S. Christiansen

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne32171

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.

## 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/Chairman 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

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed ved udlejning af ejendommen Rugenbarg 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 2023 649 tEUR mod 629 tEUR sidste år. Resultatopgørelsen for 2023 udviser et overskud på 225 tEUR mod 636 tEUR sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 8.013 tEUR.

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

### Financial review

In 2023, the Company reported revenue of EUR 649 thousand against EUR 629 thousand last year. The income statement for 2023 shows a profit of EUR 225 thousand against EUR 636 thousand last year, and the balance sheet at 31 December 2023 shows an equity of EUR 8,013 thousand.

### 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	2023	2022
	<b>Nettoomsætning</b>	649.319	629.170
	Revenue		
	Ejendomsomkostninger	-72.228	-14.521
	Expenses, property		
	Eksterne omkostninger	-104.097	-193.273
	External expenses		
	<b>Bruttoresultat</b>	472.994	421.376
	Gross profit		
2	Personaleomkostninger	-41.404	-41.358
	Staff costs		
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	431.590	380.018
	Operating profit before fair value adjustments		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-698.400	-30.374
	Fair value adjustments of investment property		
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-266.810	349.644
	Profit/loss before net financials		
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	557.831	447.422
	Income from investments in group entities		
3	Finansielle indtægter	15.891	20.386
	Financial income		
4	Finansielle omkostninger	-144.745	-147.328
	Financial expenses		
	<b>Resultat før skat</b>	162.167	670.124
	Profit before tax		
	Skat af årets resultat	62.700	-33.900
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	224.867	636.224
	Profit for the year		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Recommended appropriation of profit		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	430.000	160.000
	Proposed dividend recognised under equity		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	557.831	447.422
	Net revaluation reserve according to the equity method		
	Overført resultat	-762.964	28.802
	Retained earnings/accumulated loss		
		224.867	636.224

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Balance**

Balance sheet

Note	EUR	2023	2022
	<b>AKTIVER</b>		
	ASSETS		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Fixed assets		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Property, plant and equipment		
6	<b>Investerings ejendomme</b>	8.663.535	9.314.334
	Investment property		
		<u>8.663.535</u>	<u>9.314.334</u>
7	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Investments		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.540.439	6.982.608
	Investments in group entities, net asset value		
		<u>7.540.439</u>	<u>6.982.608</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>16.203.974</u>	<u>16.296.942</u>
	Total fixed assets		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Non-fixed assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	47.103	39.665
	Trade receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	723.071	880.540
	Receivables from group entities		
	Andre tilgodehavender	522.690	530.666
	Other receivables		
		<u>1.292.864</u>	<u>1.450.871</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>69.660</u>	<u>32.907</u>
	Cash		
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.362.524</u>	<u>1.483.778</u>
	Total non-fixed assets		
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>17.566.498</u>	<u>17.780.720</u>
	TOTAL ASSETS		

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Balance**

Balance sheet

Note	EUR	2023	2022
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
8	Selskabskapital	67.114	67.114
	Share capital		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	5.305.250	4.747.419
	Net revaluation reserve according to the equity method		
	Overført resultat	2.210.954	2.973.918
	Retained earnings		
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	430.000	160.000
	Dividend proposed for the year		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.013.318</b>	<b>7.948.451</b>
	Total equity		
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Provisions		
	Udskudt skat	493.900	556.600
	Deferred tax		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>493.900</b>	<b>556.600</b>
	Total provisions		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til banker	3.180.268	3.328.070
	Bank debt		
	Anden gæld	5.363.336	5.518.007
	Other payables		
		<b>8.543.604</b>	<b>8.846.077</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Current liabilities other than provisions		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	301.364	293.513
	Current portion of long-term liabilities		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.268	18.745
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	123.034	68.116
	Payables to group entities		
	Deposita	40.491	34.489
	Deposits		
	Anden gæld	23.948	14.729
	Other payables		
	Periodeafgrænsningsposter	571	0
	Deferred income		
		<b>515.676</b>	<b>429.592</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.059.280</b>	<b>9.275.669</b>
	Total liabilities other than provisions		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>17.566.498</b>	<b>17.780.720</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 10 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
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b> Equity at 1 January 2023	67.114	4.747.419	2.973.918	160.000	7.948.451
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	557.831	-762.964	430.000	224.867
Udloddet udbytte Dividend distributed	0	0	0	-160.000	-160.000
<b>Egenkapital 31. december 2023</b> Equity at 31 December 2023	67.114	5.305.250	2.210.954	430.000	8.013.318

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Pengestrømsopgørelse**

Cash flow statement

Note	EUR	2023	2022
Note			
	Årets resultat Profit for the year	224.867	636.224
11	Reguleringer Adjustments	206.798	-256.206
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital Cash generated from operations (operating activities) before changes in working capital	431.665	380.018
12	Ændring i driftskapital Changes in working capital	23.852	-211.008
	Pengestrømme fra primær drift Cash generated from operations (operating activities)	455.517	169.010
	Renteindbetalinger m.v. Interest received, etc.	15.816	20.386
	Renteudbetalinger m.v. Interest paid, etc.	-144.745	-147.328
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b> Cash flows from operating activities	<b>326.588</b>	<b>42.068</b>
	Køb af materielle anlægsaktiver Additions of property, plant and equipment	-47.600	-44.845
	Modtagne afdrag på udlån Repayments received, loans	157.469	284.712
	<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet</b> Cash flows to investing activities	<b>109.869</b>	<b>239.867</b>
	Udbetalt udbytte Dividends distributed	-107.319	0
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser Repayments, long-term liabilities	-151.990	-149.355
	Afdrag på gæld til kreditinstitutter Repayments, debt to credit institutions	-142.632	-136.422
	Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet Other cash flows from financing activities	2.237	880
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b> Cash flows from financing activities	<b>-399.704</b>	<b>-284.897</b>
	<b>Årets pengestrøm</b> Net cash flow	<b>36.753</b>	<b>-2.962</b>
	Likvider 1. januar Cash and cash equivalents at 1 January	32.907	35.869
13	<b>Likvider 31. december</b> Cash and cash equivalents at 31 December	<b>69.660</b>	<b>32.907</b>

## 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 2023 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 2023 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.

Pursuant to 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 valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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 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.

##### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele.

##### 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.

##### 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 henføre 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.

##### 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.

##### Profit/loss from investments in group entities

The income statement includes the proportional share of the underlying companies' profit or loss after elimination of internal profit/loss and after tax. In group entities, the full elimination of internal profit and loss is carried out without regard to ownership shares.

##### 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.

##### 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 tilknyttede virksomheder

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 anskaffelsesværdien.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 group entities

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 group entities 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 tilknyttede virksomheder, 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 nettosalgpris 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.

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 group entities 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.

**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**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvider**

Likvider omfatter bankindeståender.

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

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede 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.

***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.

**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.

**Receivables**

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for impairment write-down of financial 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.

**Prepayments**

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

**Cash**

Cash and cash equivalents comprise cash at bank.

**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 group entities 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.

***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".

**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.

## 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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.

#### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

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

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.

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

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. 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.

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.

#### Liabilities

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for liabilities.

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

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.

Other liabilities are measured at net realisable value.

#### Deferred income

Deferred income recognised as a liability comprises payments received concerning income in subsequent financial reporting years.

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

**Dagsværdi**

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

**Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

**Fair value**

The fair value measurement is based on the principal market. If no principal market exists, the measurement is based on the most advantageous market, i.e. the market that maximises the price of the asset or liability less transaction and/or transport costs.

All assets and liabilities which are measured at fair value, or whose fair value is disclosed, are classified based on the fair value hierarchy, see below:

Level 1: Value in an active market for similar assets/liabilities

Level 2: Value based on recognised valuation methods on the basis of observable market information

Level 3: Value based on recognised valuation methods and reasonable estimates (non-observable market information).

If a reliable fair value cannot be stated according to the above levels, the asset or liability is measured at cost.

**Cash flow statement**

The cash flow statement shows the Company's net cash flows broken down according to operating, investing and financing activities, the year's changes in cash and cash equivalents as well as the cash and cash equivalents at the beginning and the end of the year.

Cash flows from operating activities are calculated as the profit/loss for the year adjusted for non cash operating items, changes in working capital and paid corporate income tax.

Cash flows from investing activities comprise payments in connection with acquisitions and disposals of entities and activities and of intangible assets, property, plant and equipment and investments.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Cash flows from financing activities comprise changes in the size or composition of the Company's share capital and related expenses as well as raising of loans, repayment of interest bearing debt and payment of dividends to shareholders.

Cash and cash equivalents comprise cash, short term bank loans and short term securities which are readily convertible into cash and which are subject only to insignificant risks of changes in value.

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

EUR	2023	2022
<b>2 Personalemkostninger</b>		
Staff costs		
Lønninger	41.404	41.339
Wages/salaries		
Andre omkostninger til social sikring	0	19
Other social security costs		
	41.404	41.358
	2	2
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede		
Average number of full-time employees		
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Financial income		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	15.816	20.386
Interest receivable, group entities		
Andre finansielle indtægter	75	0
Other financial income		
	15.891	20.386
	2.236	881
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.236	881
Interest expenses, group entities		
Andre finansielle omkostninger	142.509	146.447
Other financial expenses		
	144.745	147.328
	6.015.234	47.601
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
Property, plant and equipment		
		<b>Investeringsejendomme</b>
		<b>Investment property</b>
Kostpris 1. januar 2023		6.015.234
Cost at 1 January 2023		
Tilgang i årets løb		47.601
Additions in the year		
Kostpris 31. december 2023		6.062.835
Cost at 31 December 2023		
Værdireguleringer 1. januar 2023		3.299.100
Value adjustment at 1 January 2023		
Årets værdiregulering		-698.400
Value adjustment in the year		
Værdireguleringer 31. december 2023		2.600.700
Value adjustment at 31 December 2023		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b>8.663.535</b>
Carrying amount at 31 December 2023		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

## 6 Investeringsejendomme

Investment property

### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) 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 blandet bolig og detailhandel beliggende i den centrale del af Hamborg. Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (6,80 % for 2023 mod 6,10 % for 2022). Ejendommen er fuldt udlejet og der forventes en stigning i lejeindtægter i niveauet 3-6%. Ledelsen har fastholdt et risikotillæg i forhold til det rene afkastkrav for investeringsejendomme beliggende i Hamborg. Ejendomsmarkedet i Hamborg har udviklet sig negativt i 2023.

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 8.664 tEUR pr. 31/12 2023. 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 952 tEUR. Et fald i afkastprocenten på 1%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.708 tEUR.

### Fair value estimation

The fair value of investment properties (level 3 in fair value hierarchy) 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 mixed residential and retail property located in the central part of Hamburg. The most significant fair value assumption is the average yield requirement (6.80 % for 2023 against 6.10 % for 2022). The property is fully rented and an increase in rental income of 3-6 % is expected. 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 negatively in 2023.

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 2023 is EUR 8,664 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 952 thousand. A decrease of the yield percentage of 1 percentage points will imply an increase in the fair value of EUR 1,708 thousand.



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

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**7 Finansielle anlægsaktiver**

Investments

**Tilknyttede virksomheder**

Group entities

Navn Name	Retsform Legal form	Hjemsted Domicile	Ejerandel Interest	Egenkapital Equity EUR	Resultat Profit/loss EUR
Merckhof Hamburg ApS	Anparts- selskab	Sønderborg	88,00 %	8.568.681	633.899
DKK				<u>2023</u>	<u>2022</u>

**8 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>

**9 Langfristede gældsforpligtelser**

Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 7.289 tEUR senere end 5 år fra balancedagen ud fra de nugældende forhold.

Of the long-term liabilities, tEUR 7,289 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

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

Contractual obligations and contingencies, etc.

Virksomheden er som administrationsvirksomhed 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, 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.

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

EUR	2023	2022
<b>11 Reguleringer</b>		
Adjustments		
Årets værdireguleringer	698.400	30.374
Value adjustment for the year		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-557.831	-447.422
Income from investments in group entities		
Finansielle indtægter	-15.816	-20.386
Financial income		
Finansielle omkostninger	144.745	147.328
Financial expenses		
Udskudt skat	-62.700	33.900
Deferred tax		
	206.798	-256.206
<b>12 Ændring i driftskapital</b>		
Changes in working capital		
Ændring i tilgodehavender	538	-169.168
Change in receivables		
Ændring i leverandørgæld m.v.	23.314	-41.840
Change in trade and other payables		
	23.852	-211.008
<b>13 Likvider, ultimo</b>		
Cash and cash equivalents at year-end		
Likvide beholdninger ifølge balancen	69.660	32.907
Cash according to the balance sheet		
	69.660	32.907

# 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.”

## Peter Theiss Holm

### Direktion

På vegne af: Rugenborg Hamborg AS

Serienummer: 067f411b-ed17-4952-a34e-6a040ddc7aba

IP: 46.32.xxx.xxx

2024-04-30 15:46:10 UTC



## Kresten Lei

### Dirigent

På vegne af: Rugenborg Hamborg AS

Serienummer: 3c8e162e-e324-47f1-909e-1d14816afba1

IP: 62.107.xxx.xxx

2024-04-30 15:50:05 UTC



## Kresten Lei

### Bestyrelse

På vegne af: Rugenborg Hamborg AS

Serienummer: 3c8e162e-e324-47f1-909e-1d14816afba1

IP: 62.107.xxx.xxx

2024-04-30 15:50:05 UTC



## Peter Theiss Holm

### Bestyrelse

På vegne af: Rugenborg Hamborg AS

Serienummer: 067f411b-ed17-4952-a34e-6a040ddc7aba

IP: 46.32.xxx.xxx

2024-04-30 16:03:12 UTC



## Anne Sofie Theiss Holm

### Bestyrelse

På vegne af: Rugenborg Hamborg AS

Serienummer: 0803c34e-de2f-4645-8bb6-0f94c9c64574

IP: 83.94.xxx.xxx

2024-04-30 16:13:35 UTC



## Christian Svane Christiansen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: cec9ddb2-d38a-4f55-93c8-14ffb43a5d72

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-01 06:46:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: WSUSD-SC4L1-8KVBZ-ZNDOO-LJEMS-WABAT

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**