



**Revisionscentret  
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36

*FSR - danske revisorer*

## **Rømø Hafen Immobilien ApS**

**Flyndervej 4  
6792 Rømø**

**CVR-nr. 41 95 82 94**

*CVR no. 41 95 82 94*

### **Årsrapport for 2023**

*Annual report for 2023*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2024

*Adopted at the annual general meeting on 21 March 2024*

---

**Johannes Aderholz**  
dirigent  
*chairman*

Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa  
**T** 7462 4949  
**E** aabenraa@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

Møllegade 2B st  
6330 Padborg  
**T** 7467 1515  
**E** padborg@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

### Table of contents

	Side Page
<b>Påtegninger</b> <i>Statements</i>	
Ledelsespåtegning <i>Statement by management on the annual report</i>	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport <i>Auditor's report on compilation of the financial statements</i>	2
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	4
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	5
<b>Årsregnskab</b> <i>Financial statements</i>	
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023 <i>Income statement 1 January - 31 December 2023</i>	8
Balance 31. december 2023 <i>Balance sheet at 31 December 2023</i>	9
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	11
Noter <i>Notes</i>	12

### Disclaimer

*The English part of this parallel document in Danish and English is an unofficial translation of the original Danish text. In the event of disputes or misunderstandings arising from the interpretation of the translation, the Danish language version shall prevail.*

## Ledespåtegning

### *Statement by management on the annual report*

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Rømø Hafen Immobilien ApS.

The executive board has today discussed and approved the annual report of Rømø Hafen Immobilien ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2023 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2023.

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

In our opinion, management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

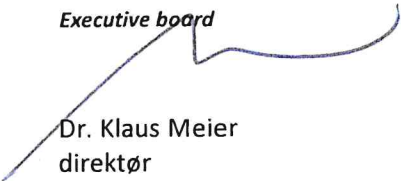
The financial statements have not been audited. Management considers the criteria for not auditing the financial statements to be met.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Management recommends that the annual report should be approved by the company in general meeting.

Havneby, den 18. marts 2024  
*Havneby, 18 March 2024*

**Direktion**  
*Executive board*

  
Dr. Klaus Meier  
direktør  
*director*

  
Johannes Aderholz  
direktør  
*director*

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport** *Auditor's report on compilation of the financial statements*

### ***Til kapitalejeren i Rømø Hafen Immobilien ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Rømø Hafen Immobilien ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorer's etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

### ***To the Shareholder of Rømø Hafen Immobilien ApS***

We have compiled the financial statements of Rømø Hafen Immobilien ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023 based on the company's bookkeeping records and other information made available by enterprise.

The financial statements comprises a statement by management, managements review, a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes.

We performed the engagement in accordance with ISRS 4410, Compilation Engagements.

We have applied our professional expertise to assist the enterprise in the preparation and presentation of the financial statements in accordance with the Danish Financial Statements Act. We complied with the relevant provisions of the Danish Act on Approved Auditors and with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code), including principles relating to integrity, objectivity, professional competence and due care.

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

**Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**  
*Auditor's report on compilation of the financial statements*

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

As a compilation engagement is not an assurance engagement, we are not required to verify the accuracy or completeness of the information provided by enterprise for our compilation of the financial statements. Accordingly, we do not express an audit or a review conclusion on whether the financial statements have been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Padborg, den 18. marts 2024  
*Padborg, 18 March 2024*

Revisionscentret Padborg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36  
*CVR no. 29 69 56 36*

  
Lars Duisberg Jørgensen  
Statsautoriseret revisor

mne34189  
*mne34189*

## Selskabsoplysninger

*Company details*

**Selskabet**  
*The company*

Rømø Høfen Immobilien ApS  
Flyndervej 4  
6792 Rømø

CVR-nr.: 41 95 82 94  
*CVR no.:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
*Reporting period: 1 January - 31 December 2023*

Hjemsted: Tønder  
*Domicile: Tønder*

**Direktion**  
*Executive board*

Dr. Klaus Meier, direktør (director)  
Johannes Aderholz, direktør (director)

**Revisor**  
*Auditors*

Revisionscentret Padborg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Møllegade 2B, st.  
6330 Padborg



## Ledelsesberetning

### *Management's review*

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at opføre og sælge fast ejendom og drive udlejningsvirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 94.531, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 283.913.

#### **Finansiering**

Selskabet har de seneste to år investeret betragtelige summer i en byggegrund og herunder også foretaget forbedringerne hertil (klassificeret under Materielle anlægsaktiver under udførelse). Investeringerne er finansieret via mellemregning med tilknyttet virksomheder. De fremtidige investeringer og udgifter vil blive finansieret via mellemregning med tilknyttede virksomheder. Det er således ledelsens overbevisning, at der ikke er usikkerhed omkring den fortsatte drift.

#### **Business review**

The company's main activity is to build and sell real estate and run a rental business as well as related business.

#### **Financial review**

The company's income statement for the year ended 31 December 2023 shows a loss of DKK 94.531, and the balance sheet at 31 December 2023 shows negative equity of DKK 283.913.

#### **Financing**

In the past two years, the company has invested considerable sums in a building site and including made the improvements to this (classified under Tangible fixed assets in progress). The investments are financed via intermediation with associated companies. The future investments and expenses will be financed via accruals with associated companies. It is therefore the management's belief that there is no uncertainty around the continued operation.

## Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

Årsrapporten for Rømø Høfen Immobilien ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

The annual report of Rømø Høfen Immobilien ApS for 2023 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B, as well as provisions applying to reporting class C entities.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

The accounting policies applied are consistent with those of last year.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

The annual report for 2023 is presented in DKK

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Income statement

#### Other external expenses

Other external expenses include expenses related to administration etc.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

#### Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts that relate to the financial year. Net financials include interest income and expenses etc.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under opførelse måles til kostpris.

### Balance sheet

#### Tangible assets

Tangible assets under construction are measured at cost.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

The depreciable amount is cost less the expected residual value at the end of the useful life.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Cost comprises the purchase price and any costs directly attributable to the acquisition until the date when the asset is available for use. The cost of self-constructed assets comprises direct and indirect costs of materials, components, sub-suppliers and wages.



## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

The useful life and residual value are re-assessed annually. A change is accounted for as an accounting estimate, and the impact on amortisation/depreciation is recognised going forward.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Receivables**

Receivables are measured at amortised cost.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable is impaired, an impairment loss for that individual asset is recognised.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### **Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents comprise deposits at banks.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Liabilities**

Liabilities are measured at amortised cost, which is usually equivalent to nominal value.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023**  
*Income statement 1 January - 31 December 2023*

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Nettoomsætning</b> <i>Revenue</i>		0	0
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-46.425	-187.632
<b>Bruttoresultat</b> <i>Gross profit</i>		<u>-46.425</u>	<u>-187.632</u>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		1.373	0
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>		-49.479	-3.492
<b>Årets resultat</b> <i>Profit/loss for the year</i>		<u><u>-94.531</u></u>	<u><u>-191.124</u></u>
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-94.531	-191.124
		<u><u>-94.531</u></u>	<u><u>-191.124</u></u>

**Balance 31. december 2023**  
*Balance sheet at 31 December 2023*

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>			
Materielle anlægsaktiver under opførelse <i>Property, plant and equipment in progress</i>	2	14.183.754	11.062.265
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Tangible assets</i>		<u>14.183.754</u>	<u>11.062.265</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Total non-current assets</i>		<u>14.183.754</u>	<u>11.062.265</u>
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		359.954	2.409.602
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<u>359.954</u>	<u>2.409.602</u>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<u>310.571</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Total current assets</i>		<u>670.525</u>	<u>2.409.602</u>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Total assets</i>		<u><u>14.854.279</u></u>	<u><u>13.471.867</u></u>

**Balance 31. december 2023**  
*Balance sheet at 31 December 2023*

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
<i>Equity and liabilities</i>			
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>		40.000	40.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-323.913	-229.381
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		<u>-283.913</u>	<u>-189.381</u>
Anden gæld <i>Other payables</i>		4.831.638	3.442.830
Selskabsdeltagere og ledelse <i>Shareholders and management</i>		10.276.554	10.064.718
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Total non-current liabilities</i>	3	<u>15.108.192</u>	<u>13.507.548</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		30.000	153.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Total current liabilities</i>		<u>30.000</u>	<u>153.700</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Total liabilities</i>		<u>15.138.192</u>	<u>13.661.248</u>
<b>Passiver i alt</b> <i>Total equity and liabilities</i>		<u>14.854.279</u>	<u>13.471.867</u>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2023 <i>Equity at 1 January 2023</i>	40.000	-229.382	-189.382
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-94.531	-94.531
<b>Egenkapital 31. december 2023</b> <i>Equity at 31 December 2023</i>	<b>40.000</b>	<b>-323.913</b>	<b>-283.913</b>



## Noter

### Notes

#### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

*Uncertainty about the continued operation (going concern)*

Selskabet har de seneste tre år investeret betragtelige summer i en byggegrund og herunder også foretaget forbedringerne hertil (klassificeret under Materielle anlægsaktiver under udførelse). Investeringerne er finansieret via mellemregning med tilknyttet virksomheder. De fremtidige investeringer og udgifter vil blive finansieret via mellemregning med tilknyttede virksomheder. Det er således ledelsens overbevisning, at der ikke er usikkerhed omkring den fortsatte drift.

*In the past three years, the company has invested considerable sums in a building site and including made the improvements to this (classified under Tangible fixed assets in progress). The investments are financed via intermediation with associated companies. The future investments and expenses will be financed via intermediation with associated companies. It is therefore the management's belief that there is no uncertainty around the continued operation.*

#### 2 Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under opførelse <i>Property, plant and equipment in progress</i>
Kostpris 1. januar 2023 <i>Cost at 1 January 2023</i>	11.062.265
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	3.121.489
Kostpris 31. december 2023 <i>Cost at 31 December 2023</i>	14.183.754
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> <i>Carrying amount at 31 December 2023</i>	<b>14.183.754</b>
Årets rente - og amortiseringsomkostninger indregnet i kostprisen <i>The year's interest and amortization costs included in the cost price</i>	258.156

**Noter**  
*Notes*

**3 Langfristede gældsforpligtelser**  
*Long term debt*

	Gæld 1. januar 2023 <i>Debt at 1 January 2023</i>	Gæld 31. december 2023 <i>Debt at 31 December 2023</i>	Afdrag næste år <i>Instalment next year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Debt outstanding after 5 years</i>
Selskabsdeltagere og ledelse <i>Shareholders and management</i>	10.064.718	10.276.554	0	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	3.442.830	4.831.638	0	0
	<b>13.507.548</b>	<b>15.108.192</b>	<b>0</b>	<b>0</b>