

---

# *Rhenus Real Estate Horsens ApS*

Egeskovvej 17B, DK-8700 Horsens

## *Årsrapport for 2023*

*Annual Report for 2023*

---

CVR-nr. 43 15 66 40

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 27/6 2024

*The Annual Report was  
presented and adopted  
at the Annual General  
Meeting of the  
company  
on 27/6 2024*

Gilles Delarue  
Dirigent  
*Chairman of the  
general meeting*



# Indholdsfortegnelse

## Contents

	<u>Side</u> <u>Page</u>
<b>Påtegninger</b> <b><i>Management's Statement and Auditor's Report</i></b>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
<b>Ledelsesberetning</b> <b><i>Management's Review</i></b>	
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	6
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	7
<b>Årsregnskab</b> <b><i>Financial Statements</i></b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	8
Balance 31. december <i>Balance sheet 31 December</i>	9
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	11
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	12

# Ledelsespåtegning

## *Management's statement*

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Rhenus Real Estate Horsens ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 27. juni 2024  
*Horsens, 27 June 2024*

**Direktion**  
*Executive Board*

René Møller Klausen  
Adm. direktør  
*CEO*

Paul Georg Kusnierz  
direktør  
*Manager*

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of Rhenus Real Estate Horsens ApS 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 at 31 December 2023 of the Company and of the results of the Company operations for 2023.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's report*

Til kapitalejeren i Rhenus Real Estate Horsens ApS

### Konklusion

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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Rhenus Real Estate Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### Grundlag for konklusion

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

To the shareholder of Rhenus Real Estate Horsens ApS

### Opinion

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 for the financial year 1 January - 31 December 2023 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Rhenus Real Estate Horsens ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

### Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. 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. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

### Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's report*

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

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af regnskabet**

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

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

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

### **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 as 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 audit of the Financial Statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's report*

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's report*

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

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Trekantområdet, den 27. juni 2024  
*Trekantområdet, 27 June 2024*

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne24817

Heidi Bonde  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne42815

# Selskabsoplysninger

## *Company information*

**Selskabet**  
*The Company*

Rhenus Real Estate Horsens ApS  
Egeskovvej 17B  
8700 Horsens

CVR-nr: 43 15 66 40  
*CVR No: 43 15 66 40*

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

Hjemstedskommune: 8700 Horsens  
*Municipality of reg. office: 8700 Horsens*

**Direktion**  
*Executive Board*

René Møller Klausen  
Paul Georg Kusnierz

**Revisor**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
DK-7100 Vejle



# Ledelsesberetning

## *Management's review*

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i ejendomsinvestering samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 2.668.335, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 2.652.432.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### Key activities

The company's activities consist of property investment and related business.

### Development in the year

The income statement of the Company for 2023 shows a loss of DKK 2,668,335, and at 31 December 2023 the balance sheet of the Company shows a negative equity of DKK 2,652,432.

### Subsequent events

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

## Income statement 1 January - 31 December

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttoresultat</b>		<b>4.973.463</b>	<b>-24.981</b>
<i>Gross profit/loss</i>			
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-2.394.896	0
<i>Depreciation and impairment losses of property, plant and equipment</i>			
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.578.567</b>	<b>-24.981</b>
<i>Profit/loss before financial income and expenses</i>			
Finansielle indtægter		33.707	0
<i>Financial income</i>			
Finansielle omkostninger	2	-6.033.216	-4.220
<i>Financial expenses</i>			
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.420.942</b>	<b>-29.201</b>
<i>Profit/loss before tax</i>			
Skat af årets resultat		752.607	5.104
<i>Tax on profit/loss for the year</i>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.668.335</b>	<b>-24.097</b>
<i>Net profit/loss for the year</i>			
<b>Resultatdisponering</b>			
<i>Distribution of profit</i>			
		2023	2022
		DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
<i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat		-2.668.335	-24.097
<i>Retained earnings</i>			
		<b>-2.668.335</b>	<b>-24.097</b>

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>		186.612.063	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse <i>Property, plant and equipment in progress</i>		0	12.199.828
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <b><i>Property, plant and equipment</i></b>	<b>3</b>	<b><u>186.612.063</u></b>	<b><u>12.199.828</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b> <b><i>Fixed assets</i></b>		 <b><u>186.612.063</u></b>	 <b><u>12.199.828</u></b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		 300.587	 0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		194.573	0
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>		757.711	5.104
<b>Tilgodehavender</b> <b><i>Receivables</i></b>		<b><u>1.252.871</u></b>	<b><u>5.104</u></b>
 Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		 <u>495.124</u>	 <u>1.956.875</u>
 Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		 <u>1.747.995</u>	 <u>1.961.979</u>
 <b>Aktiver</b> <b><i>Assets</i></b>		 <b><u>188.360.058</u></b>	 <b><u>14.161.807</u></b>

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

#### Passiver

#### *Liabilities and equity*

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
<i>Share capital</i>			
Overført resultat		-2.692.432	-24.097
<i>Retained earnings</i>			
<b>Egenkapital</b>		<b>-2.652.432</b>	<b>15.903</b>
<i>Equity</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		173.971.952	0
<i>Payables to group enterprises</i>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>173.971.952</b>	<b>0</b>
<i>Long-term debt</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	0
<i>Trade payables</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	17.024.538	14.145.904
<i>Payables to group enterprises</i>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.040.538</b>	<b>14.145.904</b>
<i>Short-term debt</i>			
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>191.012.490</b>	<b>14.145.904</b>
<i>Debt</i>			
<b>Passiver</b>		<b>188.360.058</b>	<b>14.161.807</b>
<i>Liabilities and equity</i>			
Going concern	1		
<i>Going concern</i>			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>			
Anvendt regnskabspraksis	6		
<i>Accounting Policies</i>			

## Egenkapitalopgørelse *Statement of changes in equity*

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	40.000	-24.097	15.903
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-2.668.335	-2.668.335
<b>Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i></b>	<b>40.000</b>	<b>-2.692.432</b>	<b>-2.652.432</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1. Going concern

#### *Going concern*

Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra moderselskabet, således at selskabets kapitalberedskab er sikret frem til underskrift og offentliggørelse af 2024 regnskabet.

*The company has received a declaration of support from the parent company, so that the company's capital availability is secured until the signing and publication of the 2024 financial statements.*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
<b><i>Financial expenses</i></b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	5.825.533	0
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	0	4.220
<i>Other financial expenses</i>		
Kursreguleringer omkostninger	207.683	0
<i>Exchange adjustments, expenses</i>		
	<u>6.033.216</u>	<u>4.220</u>

## Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

### 3. Materielle anlægsaktiver *Property, plant and equipment*

	Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>	Materielle anlægsaktiver under udførelse <i>Property, plant and equipment in progress</i>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	0	12.199.828
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	176.807.131	0
Overførsler i årets løb <i>Transfers for the year</i>	12.199.828	-12.199.828
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>189.006.959</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i>	0	0
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	2.394.896	0
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>	<u>2.394.896</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <b><i>Carrying amount at 31 December</i></b>	<b><u>186.612.063</u></b>	<b><u>0</u></b>
Afskrives over <i>Amortised over</i>	12-33 år <u>12-33 years</u>	
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris <i>Interest expenses recognised as part of cost</i>	<u>2.145.903</u>	<u>0</u>

## Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b> <b><i>Long-term debt</i></b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. <i>Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.</i>		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden: <i>The debt falls due for payment as specified below:</i>		
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b> <b><i>Payables to group enterprises</i></b>		
Efter 5 år <i>After 5 years</i>	0	0
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	173.971.952	0
Langfristet del <i>Long-term part</i>	173.971.952	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder <i>Other short-term debt to group enterprises</i>	17.024.538	14.145.904
	<b>190.996.490</b>	<b>14.145.904</b>

## 5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser ***Contingent assets, liabilities and other financial obligations***

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2023.  
*There are no security and contingent liabilities at 31 December 2023.*



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6. Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting policies

Årsrapporten for Rhenus Real Estate Horsens ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år på materielle anlægsaktiver.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

#### Resultatopgørelse

##### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusivt moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

The Annual Report of Rhenus Real Estate Horsens 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 selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied has been changed from last year in connection to tangible fixed assets.

The Financial Statements for 2023 are presented in DKK.

#### Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

#### Income statement

##### Revenue

Rental income is recognized in the income statement as the company acquires the right to rent.

Revenue is measured at the consideration received and is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

### Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for premises, sales as well as office expenses, etc.

### Gross profit/loss

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of revenue and other external expenses.

### Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise depreciation and impairment of property, plant and equipment.

### Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

### Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement.

The Company is jointly taxed with Danish group-affiliated companies. The tax effect of the joint taxation with the subsidiaries is allocated to Danish enterprises showing profits or losses in proportion to their taxable incomes (full allocation with credit for tax losses).

### Balance sheet

#### Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and less any accumulated impairment losses.

Cost comprises the cost of acquisition and expenses directly related to the acquisition up until the time when the asset is ready for use.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	12-33 år
-----------	----------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Der afskrives ikke på grunde.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Interest expenses on loans contracted directly for financing the construction of property, plant and equipment are recognised in cost over the construction period.

Depreciation based on cost reduced by any residual value is calculated on a straight-line basis over the expected useful lives of the assets, which are:

Buildings	12-33 years
-----------	-------------

The fixed assets' residual values are determined at nil.

There are no depreciations on land.

### Impairment of fixed assets

The carrying amounts of property, plant and equipment and investments are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by depreciation.

The recoverable amount of the asset is calculated as the higher of net selling price and value in use. Where a recoverable amount cannot be determined for the individual asset, the assets are assessed in the smallest group of assets for which a reliable recoverable amount can be determined based on a total assessment.

### Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

### Deferred tax assets and liabilities

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry-forwards, are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

# Noter til årsregnskabet

## *Notes to the Financial Statements*

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement or in equity if the deferred tax relates to items recognised in equity.

### **Current tax receivables and liabilities**

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

### **Financial liabilities**

Loans are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.