





# Merckhof Hamburg ApS

Kongevej 71, 6400 Sønderborg

CVR-nr./CVR no. 30 50 84 24

## Årsrapport 2025

Annual report 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2026

Approved at the Company's annual general meeting on 17 April 2026

Dirigent:

Chair of the meeting:

.....  
Peter Theiss Holm

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.



## Indhold

Contents

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



**Merckhof Hamburg ApS**

Årsrapport 2025  
Annual report 2025



## Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Merckhof Hamburg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 17. april 2026

Sønderborg, 17 April 2026

Direktion:/Executive Board:

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of Merckhof Hamburg ApS for the financial year 1 January - 31 December 2025.

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

In my opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2025 and of the results of the Company's operations and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2025.

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

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

---

Peter Theiss Holm



**Merckhof Hamburg ApS**

Årsrapport 2025  
Annual report 2025



## Den uafhængige revisors erklæring

Independent auditor's report

### Til kapitalejerne i Merckhof Hamburg ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Merckhof Hamburg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 Merckhof Hamburg ApS

#### Conclusion

We have conducted an extended review of the financial statements of Merckhof Hamburg ApS for the financial year 1 January - 31 December 2025, 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 2025 and of the results of the Company's operations and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2025 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 fejlinformation.

#### 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.



**Merckhof Hamburg ApS**

Årsrapport 2025  
Annual report 2025



## **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.

Sønderjylland, den 17. april 2026  
Southern Jutland, 17 April 2026  
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.



**Merckhof Hamburg ApS**

Årsrapport 2025  
Annual report 2025

**Ledelsesberetning**  
Management's review



**Oplysninger om virksomheden**

Company details

Navn/Name	Merckhof Hamburg ApS
Adresse, postnr. by/Address, Postal code, City	Kongevej 71, 6400 Sønderborg
CVR-nr./CVR no.	30 50 84 24
Stiftet/Established	8. december 2008/8 December 2008
Hjemstedskommune/Registered office	Sønderborg
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Direktion/Executive Board	Peter Theiss Holm
Revision/Auditors	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg
Bankforbindelse/Bankers	Hamburger Sparkasse Adolphsplatz 3, 20454 Hamburg



**Merckhof Hamburg ApS**

Årsrapport 2025  
Annual report 2025

**Ledelsesberetning**  
Management's review



**Beretning**  
Operating review

**Principal activities**

**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med erhvervelse og udlejning af ejendomme. Selskabets investeringsejendom er beliggende i Hamborg.

The Company's activity is to operate within acquisition and lease of properties. The Company's investment property is situated in Hamburg.

**Development in activities and financial matters**

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har realiseret et overskud før skat på 2.798 tEUR i regnskabsåret.

The Company realised a profit before tax of EUR 2,798 thousand in the financial year.

**Events after the balance sheet date**

**Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

No events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.



**Merckhof Hamburg ApS**

Årsrapport 2025  
Annual report 2025

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

Financial statements 1 January - 31 December



## Resultatopgørelse

Income statement

Note	EUR	2025	2024
	<b>Nettoomsætning</b>	1.101.838	1.063.851
	<b>Revenue</b>		
	Ejendomsomkostninger	-86.304	-77.549
	Expenses, property		
	Andre eksterne omkostninger	-209.367	-170.008
	Other external expenses		
	<b>Bruttoresultat</b>	806.167	816.294
	<b>Gross profit</b>		
2	Personaleomkostninger	-1.617	-1.615
	Staff costs		
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	804.550	814.679
	<b>Operating profit before fair value adjustments</b>		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.237.557	2.030.910
	Fair value adjustments of investment property		
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	3.042.107	2.845.589
	<b>Profit before net financials</b>		
3	Finansielle indtægter	133	37
	Financial income		
4	Finansielle omkostninger	-244.336	-153.894
	Financial expenses		
	<b>Resultat før skat</b>	2.797.904	2.691.732
	<b>Profit before tax</b>		
	Skat af årets resultat	-451.800	-426.000
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	2.346.104	2.265.732
	<b>Profit for the year</b>		

**Forslag til resultatdisponering**  
Recommended appropriation of profit

Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen Proposed dividend recognised under equity	450.000	1.200.000
Overført resultat Retained earnings	<u>1.896.104</u>	<u>1.065.732</u>
	<u>2.346.104</u>	<u>2.265.732</u>



**Merckhof Hamburg ApS**

Årsrapport 2025  
Annual report 2025

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

Financial statements 1 January - 31 December



**Balance**  
Balance sheet

Note	EUR	2025	2024
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ASSETS</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Fixed assets		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Property, plant and equipment		
	Investeringsejendomme	22.469.636	20.232.079
	Investment property	22.469.636	20.232.079
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	22.469.636	20.232.079
	Total fixed assets		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Non-fixed assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	172.307	165.974
	Trade receivables		
	Andre tilgodehavender	13.278	424
	Other receivables	185.585	166.398
	<b>Likvide beholdninger</b>	671.467	216.561
	Cash		
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	857.052	382.959
	Total non-fixed assets		
	<b>AKTIVER I ALT</b>	23.326.688	20.615.038
	TOTAL ASSETS		



**Merckhof Hamburg ApS**

Årsrapport 2025  
Annual report 2025

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

Financial statements 1 January - 31 December



**Balance**  
Balance sheet

Note	EUR	2025	2024
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	<b>Equity</b>		
6	Anparts kapital	16.747	16.747
	Share capital		
	Overført resultat	11.513.770	9.617.666
	Retained earnings		
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	450.000	1.200.000
	Dividend proposed for the year		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.980.517</b>	<b>10.834.413</b>
	<b>Total equity</b>		
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	<b>Provisions</b>		
	Udskudt skat	2.483.600	2.031.800
	Deferred tax		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.483.600</b>	<b>2.031.800</b>
	<b>Total provisions</b>		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Liabilities other than provisions</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<b>Non-current liabilities other than provisions</b>		
	Kreditinstitut	7.809.411	6.990.950
	Other credit institutions		
		<b>7.809.411</b>	<b>6.990.950</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	<b>Current liabilities other than provisions</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	163.880	332.498
	Current portion of long-term liabilities		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	109.250	104.655
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	636.388	132.970
	Payables to group entities		
	Deposita	141.154	151.694
	Deposits		
	Anden gæld	2.488	30.260
	Other payables		
	Periodeafgrænsningsposter	0	5.798
	Deferred income		
		<b>1.053.160</b>	<b>757.875</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.862.571</b>	<b>7.748.825</b>
	<b>Total liabilities other than provisions</b>		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>23.326.688</b>	<b>20.615.038</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc.



**Merckhof Hamburg ApS**

Årsrapport 2025  
Annual report 2025

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

Financial statements 1 January - 31 December



**Egenkapitaloppgørelse**  
Statement of changes in equity

EUR	<u>Anpartskapital</u> Share capital	<u>Overført resultat</u> Retained earnings	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u> Dividend proposed for the year	<u>I alt</u> Total
<b>Egenkapital 1. januar 2025</b> Equity at 1 January 2025	16.747	9.617.666	1.200.000	10.834.413
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	1.896.104	450.000	2.346.104
Udloddet udbytte Dividend distributed	0	0	-1.200.000	-1.200.000
<b>Egenkapital 31. december 2025</b> Equity at 31 December 2025	<u>16.747</u>	<u>11.513.770</u>	<u>450.000</u>	<u>11.980.517</u>



**Merckhof Hamburg ApS**

Årsrapport 2025  
Annual report 2025

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

Financial statements 1 January - 31 December



## Pengestrømsopgørelse

Cash flow statement

Note	EUR	2025	2024
	Årets resultat	2.346.104	2.265.732
	Profit for the year		
9	Reguleringer	-1.541.554	-1.451.053
	Adjustments		
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	804.550	814.679
	Cash generated from operations (operating activities) before changes in working capital		
10	Ændring i driftskapital	-58.702	28.811
	Changes in working capital		
	Pengestrømme fra primær drift	745.848	843.490
	Cash generated from operations (operating activities)		
	Renteindbetalinger m.v.	133	37
	Interest received, etc.		
	Renteudbetalinger m.v.	-244.336	-153.894
	Interest paid, etc.		
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>501.645</b>	<b>689.633</b>
	<b>Cash flows from operating activities</b>		
11	Køb af materielle anlægsaktiver	0	-68.573
	Additions of property, plant and equipment		
	<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet</b>	<b>0</b>	<b>-68.573</b>
	<b>Cash flows to investing activities</b>		
	Udbetalt udbytte	-1.200.000	0
	Dividends distributed		
	Provenue ved optagelse af gæld til kreditinstitutter	8.000.000	0
	Proceeds of debt to credit institutions		
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-7.350.157	-328.795
	Repayments, long-term liabilities		
	Afdrag på gæld til tilknyttede virksomheder	503.418	-590.101
	Repayments, borrowings from group enterprises		
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-46.739</b>	<b>-918.896</b>
	<b>Cash flows from financing activities</b>		
	<b>Årets pengestrøm</b>	<b>454.906</b>	<b>-297.836</b>
	<b>Net cash flow</b>		
	Likvider 1. januar	216.561	514.397
	Cash and cash equivalents at 1 January		
12	<b>Likvider 31. december</b>	<b>671.467</b>	<b>216.561</b>
	<b>Cash and cash equivalents at 31 December</b>		

Pengestrømsopgørelse kan ikke direkte udledes af årsregnskabet's øvrige bestanddele.

The cash flow statement cannot be directly derived from the other components of the financial statements.



**Merckhof Hamburg ApS**

Årsrapport 2025  
Annual report 2025

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements



**Anvendt regnskabspraksis**  
Accounting policies

Årsrapporten for Merckhof Hamburg ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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 euro efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til euro efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

The annual report of Merckhof Hamburg ApS for 2025 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.

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 kroner at the exchange rate at the date of the transaction.

Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated into Danish kroner at the exchange rate at the balance sheet date. Realised and unrealised exchange gains and losses are recognised in the income statement as financial income/expenses.



**Merckhof Hamburg ApS**

Årsrapport 2025  
Annual report 2025

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter, som primært består af huslejeindtægter fra investeringsejendomme, indregnes i nettoomsætning 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 investeringsejendomme.

### **Andre 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.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

## **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.

### **Other 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.

### **Staff costs**

Staff costs comprise wages and salaries, including holiday allowance and pensions, and other social security costs, etc., for the Company's employees.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

#### 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

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

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

#### 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.

#### 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 and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

#### 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 entity and its Danish group entities are taxed on a joint basis. The Danish income tax charge is allocated between profit-making and loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full allocation method).

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.

#### 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.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

### 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.

#### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

#### 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.

#### Cash

Cash and cash equivalents comprise cash at bank.

#### 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.

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.



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

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Accounting policies (continued)

**Gældsforpligtelser**

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

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet lån fra pengeinstitutter.

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 investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, herunder driftskreditter, leverandørgæld, deposita, anden gæld m.v., måles til amortiseret kostpris.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**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.

**Liabilities**

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for liabilities.

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 amortised cost, using the effective interest rate method. Borrowing costs, including capital losses, are recognised as financing costs in the income statement over the term of the loan.

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.

**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).



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

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

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

#### 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.

#### 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.

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

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.

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.

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.

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.

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.

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 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.



**Merckhof Hamburg ApS**

Årsrapport 2025  
Annual report 2025

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements



EUR	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Personaleomkostninger</b>		
Staff costs		
Lønninger	1.608	1.609
Wages/salaries		
Andre omkostninger til social sikring	<u>9</u>	<u>6</u>
Other social security costs		
	<u>1.617</u>	<u>1.615</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
Average number of full-time employees		
<b>Finansielle indtægter</b>		
Financial income		

Andre finansielle indtægter  
Other financial income

133

37

133

37

**Finansielle omkostninger**  
**Financial expenses**

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expenses, group entities	17.418	9.280
Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	<u>226.918</u>	<u>144.614</u>
	<u>244.336</u>	<u>153.894</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b> Property, plant and equipment		

Investerings-  
ejendomme  
Investment  
property

**EUR**

Kostpris 1. januar 2025 Cost at 1 January 2025	<u>11.941.765</u>
Kostpris 31. december 2025 Cost at 31 December 2025	<u>11.941.765</u>
Opskrivninger 1. januar 2025 Revaluations at 1 January 2025	8.290.314
Årets værdireguleringer Value adjustment for the year	<u>2.237.557</u>
Opskrivninger 31. december 2025 Revaluations at 31 December 2025	<u>10.527.871</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b> Carrying amount at 31 December 2025	<u><u>22.469.636</u></u>



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

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**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 liberale erhverv beliggende i den centrale del af Hamburg. Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (4,55 % for 2024 mod 4,75 % for 2024). Ejendommen er fuldt udlejet og der forventes en stigning i lejeindtægter i niveauet 4-6%. Ledelsen har fastholdt et risikotillæg i forhold til det rene afkastkrav for investeringsejendomme beliggende i Hamburg. Ejendomsmarkedet i Hamburg har udviklet sig positivt i 2025.

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 22.470 tEUR pr. 31/12 2025. 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 4.049 tEUR. Et fald i afkastprocenten på 1%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 6.329 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 liberal property located in the central part of Hamburg. The most significant fair value assumption is the average yield requirement (4.55 % for 2025 against 4.75 % for 2024). The property is fully rented and an increase in rental income of 4-6 % 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 positively in 2025.

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 2025 is EUR 22,470 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 4,049 thousand. A decrease of the yield percentage of 1 percentage points will imply an increase in the fair value of EUR 6,329 thousand.







**Merckhof Hamburg ApS**

Årsrapport 2025  
Annual report 2025

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**Anpartskapital**

Share capital

Anpartskapitalen er fordelt ligeligt på 125 anparter, og ingen anparter har særlige rettigheder.

The share capital is equally on 125 shares and no shares have specific rights.

**Langfristede gældsforpligtelser**  
Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 7.809 tEUR senere end 5 år fra balancedagen, ud fra de nu gældende kendte forhold.

Of the long-term liabilities, tEUR 7,809 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.



**Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**  
Contractual obligations and contingencies, etc.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Rugenborg Hamborg A/S som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Koncernen har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i koncernens normale drift.

The Company is jointly taxed with its parent, Rugenborg Hamborg A/S, which acts as management company, and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes as well as withholding taxes on interest, royalties and dividends.

The Group has, as part of its normal course of business, entered into customary executory contracts.



**Merckhof Hamburg ApS**

Årsrapport 2025  
Annual report 2025

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements



EUR	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Reguleringer</b>		
<b>Adjustments</b>		
Årets værdireguleringer Value adjustment for the year	-2.237.557	-2.030.910
Finansielle indtægter Financial income	-133	-37
Finansielle omkostninger Financial expenses	244.336	153.894
Udskudt skat Deferred tax	451.800	426.000
	<u>-1.541.554</u>	<u>-1.451.053</u>
 <b>Ændring i driftskapital</b>		
<b>Changes in working capital</b>		
Ændring i tilgodehavender Change in receivables	-19.187	-42.787
Ændring i leverandørgæld m.v. Change in trade and other payables	-39.515	71.598
	<u>-58.702</u>	<u>28.811</u>
 <b>Transaktioner uden likviditetseffekt</b>		
<b>Transactions without liquidity effect</b>		
Køb af materielle anlægsaktiver, jf. note 5 Additions of property, plant and equipment, see note 5	0	68.573
<b>Betalt vedrørende køb af materielle anlægsaktiver</b> Paid in respect of the additions of property, plant and equipment	<u>0</u>	<u>68.573</u>
 <b>Likvider, ultimo</b>		
<b>Cash and cash equivalents at year-end</b>		
Likvide beholdninger ifølge balancen Cash according to the balance sheet	671.467	216.561
	<u>671.467</u>	<u>216.561</u>