

# Merckhof Hamburg ApS

Kongevej 71, 6400 Sønderborg

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

## Årsrapport 2024

Annual report 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. marts 2025

Approved at the Company's annual general meeting on 7 March 2025

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>Ledespåtegning</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 selskabet	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	

## Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Merckhof Hamburg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 7. marts 2025

Sønderborg, 7 March 2025

Direktion:/Executive Board:

.....  
Peter Theiss Holm

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of Merckhof Hamburg ApS for the financial year 1 January - 31 December 2024.

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 2024 and of the results of the Company's operations and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2024.

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.

## 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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024, 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 2024 and of the results of the Company's operations and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2024 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 fejlinformation, 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.

## Den uafhængige revisors erklæring

Independent auditor's report

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

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

Sønderborg, den 7. marts 2025

Sønderborg, 7 March 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Christian S. Christiansen

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne32171

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

Based on the work we have performed, we conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.

## Ledelsesberetning

Management's review

### Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	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

## Ledelsesberetning

Management's review

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud før skat på 2.692 tEUR i regnskabsåret.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Business review

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

### Financial review

The Company realised a profit before tax of EUR 2,692 thousand in the financial year.

### Events after the balance sheet date

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

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Resultatopgørelse**

Income statement

Note	EUR	2024	2023
	<b>Nettoomsætning</b>	1.063.851	1.051.325
	Revenue		
	Ejendomsomkostninger	-77.549	-1.936
	Expenses, property		
	Andre eksterne omkostninger	-170.008	-161.896
	Other external expenses		
	<b>Bruttoresultat</b>	816.294	887.493
	Gross profit		
2	Personaleomkostninger	-1.615	-1.617
	Staff costs		
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	814.679	885.876
	Operating profit before fair value adjustments		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.030.910	7.322
	Fair value adjustments of investment property		
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.845.589	893.198
	Profit before net financials		
	Finansielle indtægter	37	9
	Financial income		
3	Finansielle omkostninger	-153.894	-140.108
	Financial expenses		
	<b>Resultat før skat</b>	2.691.732	753.099
	Profit before tax		
	Skat af årets resultat	-426.000	-119.200
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	2.265.732	633.899
	Profit for the year		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Recommended appropriation of profit		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.200.000	0
	Proposed dividend recognised under equity		
	Overført resultat	1.065.732	633.899
	Retained earnings		
		2.265.732	633.899

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Balance**

Balance sheet

Note	EUR	2024	2023
	<b>AKTIVER</b>		
	ASSETS		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Fixed assets		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Property, plant and equipment		
	Investeringsejendomme	20.232.079	18.132.596
	Investment property		
		<u>20.232.079</u>	<u>18.132.596</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>		
	Total fixed assets	<u>20.232.079</u>	<u>18.132.596</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Non-fixed assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	165.974	123.187
	Trade receivables		
	Andre tilgodehavender	424	424
	Other receivables		
		<u>166.398</u>	<u>123.611</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Cash	<u>216.561</u>	<u>514.397</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		
	Total non-fixed assets	<u>382.959</u>	<u>638.008</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>		
	TOTAL ASSETS	<u><u>20.615.038</u></u>	<u><u>18.770.604</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

## Balance

Balance sheet

Note	EUR	2024	2023
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
5	Anpartskapital	16.747	16.747
	Share capital		
	Overført resultat	9.617.666	8.551.934
	Retained earnings		
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.200.000	0
	Dividend proposed for the year		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.834.413</b>	<b>8.568.681</b>
	Total equity		
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Provisions		
	Udskudt skat	2.031.800	1.605.800
	Deferred tax		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.031.800</b>	<b>1.605.800</b>
	Total provisions		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Kreditinstitut	6.990.950	7.323.449
	Other credit institutions		
		<b>6.990.950</b>	<b>7.323.449</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Current liabilities other than provisions		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	332.498	328.794
	Current portion of long-term liabilities		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	104.655	72.940
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	132.970	723.071
	Payables to group entities		
	Deposita	151.694	111.700
	Deposits		
	Anden gæld	30.260	30.371
	Other payables		
	Periodeafgrænsningsposter	5.798	5.798
	Deferred income		
		<b>757.875</b>	<b>1.272.674</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.748.825</b>	<b>8.596.123</b>
	Total liabilities other than provisions		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>20.615.038</b>	<b>18.770.604</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies

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

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Egenkapitaloppgørelse**

Statement of changes in equity

EUR	Anpartskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	Foreslået udbytte for regnskabsåret Dividend proposed for the year	I alt Total
<b>Egenkapital 1. januar 2024</b> Equity at 1 January 2024	16.747	8.551.934	0	8.568.681
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	<u>0</u>	<u>1.065.732</u>	<u>1.200.000</u>	<u>2.265.732</u>
<b>Egenkapital</b> <b>31. december 2024</b> Equity at 31 December 2024	<u><u>16.747</u></u>	<u><u>9.617.666</u></u>	<u><u>1.200.000</u></u>	<u><u>10.834.413</u></u>

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Pengestrømsopgørelse**

Cash flow statement

Note	EUR	2024	2023
	Årets resultat	2.265.732	633.899
	Profit for the year		
8	Reguleringer	-1.451.053	251.977
	Adjustments		
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	814.679	885.876
	Cash generated from operations (operating activities) before changes in working capital		
9	Ændring i driftskapital	28.811	-49.017
	Changes in working capital		
	Pengestrømme fra primær drift	843.490	836.859
	Cash generated from operations (operating activities)		
	Renteindbetalinger m.v.	37	9
	Interest received, etc.		
	Renteudbetalinger m.v.	-153.894	-140.108
	Interest paid, etc.		
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>689.633</b>	<b>696.760</b>
	<b>Cash flows from operating activities</b>		
10	Køb af materielle anlægsaktiver	-68.573	-160.052
	Additions of property, plant and equipment		
	<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet</b>	<b>-68.573</b>	<b>-160.052</b>
	<b>Cash flows to investing activities</b>		
	Provenue ved optagelse af gæld til kreditinstitutter	0	320.900
	Proceeds of debt to credit institutions		
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-328.795	-325.134
	Repayments, long-term liabilities		
	Afdrag på gæld til tiknyttede virksomheder	-590.101	-157.469
	Repayments, borrowings from group enterprises		
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-918.896</b>	<b>-161.703</b>
	<b>Cash flows from financing activities</b>		
	<b>Årets pengestrøm</b>	<b>-297.836</b>	<b>375.005</b>
	<b>Net cash flow</b>		
	Likvider 1. januar	514.397	139.392
	Cash and cash equivalents at 1 January		
11	<b>Likvider 31. december</b>	<b>216.561</b>	<b>514.397</b>
	<b>Cash and cash equivalents at 31 December</b>		

Pengestrømsopgørelse kan ikke direkte udledes af årsregnskabets øvrige bestanddele.

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Merckhof Hamburg ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder 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 2024 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 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

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**  
Accounting policies (continued)**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

**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

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

##### Tilgodehavender

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

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

##### 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 acontoskatte.

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

**1 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

#### 1 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 selskabsskat.

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.

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

EUR	2024	2023
<b>2 Personalemkostninger</b>		
Staff costs		
Lønninger	1.609	1.610
Wages/salaries		
Andre omkostninger til social sikring	6	7
Other social security costs		
	1.615	1.617
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	1	1
Average number of full-time employees		
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	9.280	15.816
Interest expenses, group entities		
Andre finansielle omkostninger	144.614	124.292
Other financial expenses		
	153.894	140.108
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
Property, plant and equipment		
		<b>Investerings- ejendomme Investment property</b>
EUR		
Kostpris 1. januar 2024		11.873.192
Cost at 1 January 2024		
Tilgang i årets løb		68.573
Additions in the year		
Kostpris 31. december 2024		11.941.765
Cost at 31 December 2024		
Opskrivninger 1. januar 2024		6.259.404
Revaluations at 1 January 2024		
Årets værdireguleringer		2.030.910
Value adjustment for the year		
Opskrivninger 31. december 2024		8.290.314
Revaluations at 31 December 2024		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>20.232.079</b>
Carrying amount at 31 December 2024		

## 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 (4,75 % for 2024 mod 5,12 % for 2023). 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 negativt i 2024.

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 20.232 tEUR pr. 31/12 2024. 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 3.519 tEUR. Et fald i afkastprocenten på 1%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.395 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 (4.75 % for 2024 against 5.12 % for 2023). 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 negatively in 2024.

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 2024 is EUR 20,232 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 3,519 thousand. A decrease of the yield percentage of 1 percentage points will imply an increase in the fair value of EUR 5,395 thousand.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 5 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.

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 5.336 tEUR senere end 5 år fra balancedagen, ud fra de nu gældende kendte forhold.

Of the long-term liabilities, tEUR 5,336 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Contractual obligations and contingencies, etc.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Rugenbarg 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.

The Company is jointly taxed with its parent, Rugenbarg 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.

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

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

EUR	2024	2023
<b>8 Reguleringer</b>		
Adjustments		
Årets værdireguleringer	-2.030.910	-7.322
Value adjustment for the year		
Finansielle indtægter	-37	-9
Financial income		
Finansielle omkostninger	153.894	140.108
Financial expenses		
Udskudt skat	426.000	119.200
Deferred tax		
	-1.451.053	251.977
<b>9 Ændring i driftskapital</b>		
Changes in working capital		
Ændring i tilgodehavender	-42.787	-2.660
Change in receivables		
Ændring i leverandørgæld m.v.	71.598	-46.357
Change in trade and other payables		
	28.811	-49.017
<b>10 Transaktioner uden likviditetseffekt</b>		
Transactions without liquidity effect		
Køb af materielle anlægsaktiver, jf. note 4	68.573	160.052
Additions of property, plant and equipment, see note 4		
<b>Betalt vedrørende køb af materielle anlægsaktiver</b>	68.573	160.052
Paid in respect of the additions of property, plant and equipment		
	68.573	160.052
<b>11 Likvider, ultimo</b>		
Cash and cash equivalents at year-end		
Likvide beholdninger ifølge balancen	216.561	514.397
Cash according to the balance sheet		
	216.561	514.397

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peter Theiss Holm

### Direktion

På vegne af: Merckhof Hamburg ApS

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-03-10 13:04:41 UTC



## Peter Theiss Holm

### Dirigent

På vegne af: Merckhof Hamburg ApS

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-03-10 13:04:41 UTC



## Christian Svane Christiansen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

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

IP: 212.112.xxx.xxx

2025-03-10 15:35:07 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter