

# Berlin High End A/S

**Stockflethsvej 21,  
DK-2000 Frederiksberg**

**Internt kvartalsregnskab**

*Interim Report*

**1. januar 2023 - 30. september 2023**

*Interim Report for 1st January 2023 - 30th September 2023*

**Ikke revideret**

*Has not been audited*

## Indholdsfortegnelse

### *Contents*

	Side <i>Page</i>
<b>Koncern- og årsregnskab</b> <i>Consolidated and Parent Company Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 30 september <i>Income Statement 1 January - 30 September</i>	3
Balance 30. september <i>Balance Sheet 30 September</i>	4
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of Changes in Equity</i>	6
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	8

## Resultatopgørelse 1. januar - 30. september

### Income Statement 1st January - 30th September

	Note	Koncern			Moderselskab		
		2023	2022	2022	2023	2022	2022
Tkr.		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
		9 months	12 months	9 months	9 months	12 months	9 months
<b>Nettoomsætning</b>		<b>111.694</b>	<b>142.214</b>	<b>105.729</b>	<b>0</b>	<b>2.979</b>	<b>0</b>
<i>Revenue</i>							
Driftsomkostninger		-21.620	-28.596	-19.929	0	0	0
<i>Expenses concerning investment properties</i>							
Andre eksterne omkostninger		-3.762	-4.914	-3.204	-1.435	-1.565	-1.191
<i>Other external expenses</i>							
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>86.312</b>	<b>108.704</b>	<b>82.596</b>	<b>-1.435</b>	<b>1.414</b>	<b>-1.191</b>
<i>Gross profit/loss before value adjustment</i>							
Værdiregulering af investeringsejendomme	2	2.870	-328.954	-373.660	0	0	0
<i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>							
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>89.182</b>	<b>-220.250</b>	<b>-291.064</b>	<b>-1.435</b>	<b>1.414</b>	<b>-1.191</b>
<i>Gross profit/loss after value adjustment</i>							
Personaleomkostninger		-2.075	-2.336	-1.913	-2.075	-2.336	-1.913
<i>Staff expenses</i>							
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>87.107</b>	<b>-222.586</b>	<b>-292.977</b>	<b>-3.510</b>	<b>-922</b>	<b>-3.104</b>
<i>Profit/loss before financial income and Expenses</i>							
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	0	51.013	-194.336	-243.117
<i>Income from investments in subsidiaries</i>							
Finansielle indtægter		560	678	0	543	645	0
<i>Financial income</i>							
Finansielle omkostninger		-25.470	-24.166	-17.398	-1	-2.377	-56
<i>Financial expenses</i>							
<b>Resultat før skat</b>		<b>62.197</b>	<b>-246.074</b>	<b>-310.375</b>	<b>48.045</b>	<b>-196.990</b>	<b>-246.277</b>
<i>Profit/loss before tax</i>							
Skat af årets resultat		-10.316	36.966	48.591	0	12	0
<i>Tax on profit/loss for the year</i>							
<b>Årets resultat</b>		<b>51.881</b>	<b>-209.108</b>	<b>-261.784</b>	<b>48.045</b>	<b>-196.978</b>	<b>-246.277</b>
<i>Net profit/loss for the year</i>							
<b>EBVAT</b>		<b>59.327</b>	<b>82.880</b>	<b>63.285</b>			

## Balance 30. september 2023

### Balance sheet 30th September 2023

	Note	Koncern			Morderselskab		
		30/9 23	31/12 22	30/9 22	30/9 23	31/12 22	30/9 22
<b>Aktiver</b>			<b>Group</b>		<b>Parent Company</b>		
<b>Assets</b>		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>	3	5.128.056	5.107.076	5.053.734	0	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <b>Property, plant and equipment</b>		<b>5.128.056</b>	<b>5.107.076</b>	<b>5.053.734</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	4	0	0	0	3.195.649	3.151.765	3.101.411
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> <b>Fixed asset investments</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.195.649</b>	<b>3.151.765</b>	<b>3.101.411</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <b>Fixed assets</b>		<b>5.128.056</b>	<b>5.107.076</b>	<b>5.053.734</b>	<b>3.195.649</b>	<b>3.151.765</b>	<b>3.101.411</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		2.948	2.003	2.176	0	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		0	0	0	0	2.977	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	5	73.077	103.887	156.085	37.230	16.821	16.757
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		5.031	5.486	7.309	0	0	0
<b>Tilgodehavender</b> <b>Receivables</b>		<b>81.056</b>	<b>111.376</b>	<b>165.570</b>	<b>37.230</b>	<b>19.798</b>	<b>16.757</b>
Andre værdipapirer <i>Other securities</i>		11.259	10.982	0	11.259	10.982	0
<b>Likvide beholdninger</b> <b>Cash at bank and in hand</b>		<b>62.099</b>	<b>51.786</b>	<b>33.251</b>	<b>4.409</b>	<b>7.992</b>	<b>14.567</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <b>Current assets</b>		<b>154.414</b>	<b>174.144</b>	<b>198.821</b>	<b>52.898</b>	<b>38.772</b>	<b>31.324</b>
<b>Aktiver</b> <b>Assets</b>		<b>5.282.470</b>	<b>5.281.220</b>	<b>5.252.555</b>	<b>3.248.547</b>	<b>3.190.537</b>	<b>3.132.735</b>
Morderselskabets indre værdi pr. aktie excl. egne aktier (uden minoritetsinteresser) <i>The parent company's equity per share excl. own shares (without minority interests)</i>					<b>22.798</b>	<b>22.605</b>	<b>22.561</b>
Koncernens indre værdi pr. aktie excl. egne aktier (med minoritetsinteresser) <i>The group's equity per share excl. own shares (including minority interests)</i>		<b>24.509</b>	<b>24.283</b>	<b>24.213</b>			

## Balance 30. september 2023

### Balance sheet 30th September 2023

	Note	Koncern			Morderselskab		
		30/9 23	31/12 22	30/9 22	30/9 23	31/12 22	30/9 22
<b>Passiver</b>			Group		Parent Company		
<b>Liabilities and equity</b>		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		135.040	135.040	135.040	135.040	135.040	135.040
<i>Share capital</i>							
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	0	2.945.868	2.889.763	2.851.631
<i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>							
Reserve for valutaomregning		-2.654	-10.976	-10.941	0	0	0
<i>Reserve for exchange adjustments</i>							
Reserve for sikringstransaktioner		32.108	35.334	33.731	0	0	0
<i>Reserve for hedging transactions</i>							
Overført resultat		2.914.213	2.893.180	2.888.845	-2.201	27.775	60.004
<i>Retained earnings</i>							
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet</b>		<b>3.078.707</b>	<b>3.052.578</b>	<b>3.046.675</b>	<b>3.078.707</b>	<b>3.052.578</b>	<b>3.046.675</b>
<i>Equity attributable to shareholders of the Parent Company</i>							
Minoritetsinteresser		230.927	226.546	223.069	0	0	0
<i>Minority interests</i>							
<b>Egenkapital</b>		<b>3.309.634</b>	<b>3.279.124</b>	<b>3.269.744</b>	<b>3.078.707</b>	<b>3.052.578</b>	<b>3.046.675</b>
<i>Equity</i>							
Hensættelse til udskudt skat		651.275	650.115	636.126	0	0	0
<i>Provision for deferred tax</i>							
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>651.275</b>	<b>650.115</b>	<b>636.126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Provisions</i>							
Gæld til realkreditinstitutter		1.254.508	1.284.625	1.292.512	0	0	0
<i>Mortgage loans</i>							
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	169.046	133.954	84.856
<i>Payables to group enterprises</i>							
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.254.508</b>	<b>1.284.625</b>	<b>1.292.512</b>	<b>169.046</b>	<b>133.954</b>	<b>84.856</b>
<i>Long term debt</i>							
Gæld til realkreditinstitutter		32.570	32.480	32.732	0	0	0
<i>Mortgage loans</i>							
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.242	3.072	1.815	0	0	0
<i>Trade payables</i>							
Selskabsskat		3.328	7.319	11.654	0	0	0
<i>Corporation tax</i>							
Anden gæld		27.006	21.074	4.491	794	4.005	1.204
<i>Other payables</i>							
Periodeafgrænsningsposter		2.907	3.411	3.481	0	0	0
<i>Deferred income</i>							
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>67.053</b>	<b>67.356</b>	<b>54.173</b>	<b>794</b>	<b>4.005</b>	<b>1.204</b>
<i>Short-term debt</i>							
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.321.561</b>	<b>1.351.981</b>	<b>1.346.685</b>	<b>169.840</b>	<b>137.959</b>	<b>86.060</b>
<i>Debt</i>							
<b>Passiver</b>		<b>5.282.470</b>	<b>5.281.220</b>	<b>5.252.555</b>	<b>3.248.547</b>	<b>3.190.537</b>	<b>3.132.735</b>
<i>Liabilities and equity</i>							
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	1						
<i>Accounting Policies</i>							
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>	6						
<i>Charges and security</i>							

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Change in Equity

#### Koncern Group

	Selskabs- kapital	Reserve for valuta- omregning	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Egenkapita l ekskl. minoritets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Reserve for exchange adjustments</i>	<i>Reserve for hedging transactions</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Equity excl. minority interests</i>	<i>Minority interests</i>	<i>Total</i>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital ved årets start <i>Equity beginning of year</i>	135.040	-10.972	35.334	2.893.176	3.052.578	226.546	3.279.124
Valutakursregulering <i>Exchange adjustments</i>	0	8.318	0	0	8.318	751	9.069
Kapitalnedsættelse <i>Cash capital reduction</i>	0	0	0	0	0	0	0
Udbytte på egne aktier <i>Dividend on treasury shares</i>	0	0	0	0	0	0	0
Betalt udbytte <i>Dividend paid</i>	0	0	0	-27.008	-27.008	0	-27.008
Køb af egne aktier <i>Purchase of treasury shares</i>	0	0	0	0	0	0	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo <i>Fair value adjustment of hedging instruments, end of year</i>	0	0	-3.829	0	-3.829	-244	-4.073
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter <i>Tax on adjustment of hedging instruments for the year</i>	0	0	603	0	603	38	641
Andre reguleringer <i>Other adjustments</i>				0	0	0	0
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	0	48.045	48.045	3.836	51.881
<b>Egenkapital ved periodens afslutning</b> <i>Equity end of period</i>	<b>135.040</b>	<b>-2.654</b>	<b>32.108</b>	<b>2.914.213</b>	<b>3.078.707</b>	<b>230.927</b>	<b>3.309.634</b>

# Egenkapitalopgørelse

## Statement of Change in Equity

### Moderselskab

#### Parent Company

	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Egenkapita I ekskl. minoritets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Proposed dividend for the year</i>	<i>Equity excl. minority interests</i>	<i>Minority interests</i>	<i>Total</i>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital ved årets start <i>Equity beginning of year</i>	135.040	2.889.763	767	27.008	3.052.578	0	3.052.578
Valutakursregulering <i>Exchange adjustments</i>	0	8.318	0	0	8.318	0	8.318
Kapitalnedsættelse <i>Cash capital reduction</i>	0	0	0	0	0	0	0
Udbytte på egne aktier <i>Dividend on treasury shares</i>	0	0	0	0	0	0	0
Betalt udbytte <i>Dividend paid</i>	0	0	0	-27.008	-27.008	0	-27.008
Køb af egne aktier <i>Purchase of treasury shares</i>	0	0	0	0	0	0	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo <i>Fair value adjustment of hedging instruments, end of year</i>	0	-3.829	0	0	-3.829	0	-3.829
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter <i>Tax on adjustment of hedging instruments for the year</i>	0	603	0	0	603	0	603
Andre reguleringer <i>Other adjustments</i>		0	0	0	0		0
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	51.013	-2.968	0	48.045	0	48.045
<b>Egenkapital ved periodens afslutning</b> <i>Equity end of period</i>	<b>135.040</b>	<b>2.945.868</b>	<b>-2.201</b>	<b>0</b>	<b>3.078.707</b>	<b>0</b>	<b>3.078.707</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

### Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

1

Den interne rapportering for Berlin High End A/S for perioden 1/1 - 30/9 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med regnskabspraksis beskrevet i selskabets årsrapport for 2022, hvortil der henvises.

Rapporteringen er aflagt i TDKK.

Note	Koncern			Morderselskab		
	Group			Parent Company		
	2023	2022	2022	2023	2022	2022
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	
9 months	12 months	9 months	9 months	12 months	9 months	
<b>Værdiregulering af investeringsejendomme</b>						
<i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>						
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-333.640	-379.493	0	0	0
<i>Value adjustments of investment properties due to operational improvements</i>						
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	2.870	4.686	5.833	0	0	0
<i>Gains/losses on sale of investment properties</i>						
	<b>2.870</b>	<b>-328.954</b>	<b>-373.660</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Investeringsejendomme

3

### Assets measured at fair value

Kostpris ved årets start <i>Cost at beginning of year</i>	1.632.021	1.515.170	1.515.170	0	0	0
Valutakursregulering <i>Exchange adjustment</i>	4.521	0	0	0	0	0
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	31.556	123.878	108.358	0	0	0
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-9.786	-7.027	-6.032	0	0	0
Kostpris ved periodens afslutning <i>Cost end of period</i>	1.658.312	1.632.021	1.617.496	0	0	0
Værdiregulering ved årets start <i>Value adjustments beginning of year</i>	3.475.055	3.859.047	3.859.047	0	0	0
Valutakursregulering <i>Exchange adjustment</i>	9.626	0	0	0	0	0
Periodens værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	0	-333.502	-379.320	0	0	0
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver <i>Reversal of revaluations of sold assets</i>	-14.937	-50.490	-43.489	0	0	0
Værdiregulering ved periodens afslutning <i>Value adjustments end of period</i>	3.469.744	3.475.055	3.436.238	0	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi ved periodens afslutning</b> <b>Carrying amount end of period</b>	<b>5.128.056</b>	<b>5.107.076</b>	<b>5.053.734</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt en individuelt fastsat lejemultipl. Den gennemsnitlige lejemultipl kan opgøres til 36,7 (pr. 31. december 2021: 41,0).

*At market value assesment per 31 December 2022 an individually determined rental multiple. An average rental multiple is calculated at 36,7. (31 December 2021: 41,0).*

	Note	Koncern			Mодerselskab		
		Group			Parent Company		
		2023 TDKK 9 months	2022 TDKK 12 months	2022 TDKK 9 months	2023 TDKK 9 months	2022 TDKK 12 months	2022 TDKK 9 months
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	4						
<b><i>Investments in subsidiaries</i></b>							
Kostpris ved årets start <i>Cost at beginning of year</i>					249.781	249.781	249.781
<b>Kostpris ved periodens afslutning</b> <i>Cost at end of period</i>					<b>249.781</b>	<b>249.781</b>	<b>249.781</b>
Værdireguleringer ved årets start <i>Cost at beginning of year</i>					2.901.984	3.194.227	3.194.227
Valutakursregulering <i>Exchange adjustment</i>					8.318	82	113
Periodens resultat <i>Net profit/loss for the period</i>					51.013	-194.336	-243.117
Udbytte til moderselskabet <i>Dividend to Parent Company</i>					-12.221	-128.554	-128.555
Periodens regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi <i>Fair value adjustment of hedging instruments in the period</i>					-3.226	30.565	28.962
Øvrige egenkapitalbevægelser <i>Other transfers</i>					0	0	0
<b>Værdireguleringer ved periodens afslutning</b> <i>Value adjustments end of period</i>					<b>2.945.868</b>	<b>2.901.984</b>	<b>2.851.630</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ved periodens afslutning</b> <i>Carrying amount end of period</i>					<b>3.195.649</b>	<b>3.151.765</b>	<b>3.101.411</b>

	Note	Koncern			Morderselskab		
		Group			Parent Company		
		2023 TDKK 9 months	2022 TDKK 12 months	2022 TDKK 9 months	2023 TDKK 9 months	2022 TDKK 12 months	2022 TDKK 9 months
<b>Andre tilgodehavender</b>	5						
<b>Other receivables</b>							
Nyt lån, udbetales på anfordring mod bekræftelser <i>New loan, to be paid on demand against confirmations</i>		0	44.619	108.565	0	0	0
Indeholdt tysk udbytteskat <i>Withholding tax on German dividends</i>		37.218	16.673	16.673	37.218	16.673	16.673
Positiv Swap-værdi <i>Positive Swap-value</i>		25.055	29.047	27.024	0	0	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		10.804	13.548	3.822	12	148	84
I alt andre tilgodehavender <i>Total other receivables</i>		<b>73.077</b>	<b>103.887</b>	<b>156.085</b>	<b>37.230</b>	<b>16.821</b>	<b>16.757</b>

	Note	Koncern			Morderselskab		
		Group			Parent Company		
		2023 TDKK 9 months	2022 TDKK 12 months	2022 TDKK 9 months	2023 TDKK 9 months	2022 TDKK 12 months	2022 TDKK 9 months

## Pant og sikkerhedsstillelse

6

### Charges and security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

*The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:*

Ejendomme <i>Land and buildings</i>		5.044.012	5.023.265	4.970.116	0	0	0
--	--	-----------	-----------	-----------	---	---	---