

Berlin High End A/S

Stockflethsvej 21, DK-2000 Frederiksberg

Årsrapport for 2024

Annual Report for 2024

CVR-nr. 29 19 56 92

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 27/5 2025

*The Annual Report was
presented and adopted
at the Annual General
Meeting of the
company
on 27/5 2025*

Dirigent
*Chairman of the
general meeting*

Indholdsfortegnelse

Contents

	<u>Side</u> <u>Page</u>
Påtegninger <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	7
Koncernoversigt <i>Group Chart</i>	8
Hoved- og nøgletal <i>Financial Highlights</i>	9
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	12
Årsregnskab <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	37
Balance 31. december <i>Balance sheet 31 December</i>	38
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	43
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december <i>Cash Flow Statement 1 January - 31 December</i>	45
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	47

Ledelsespåtegning

Management's statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Berlin High End A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 3. april 2025
Frederiksberg, 3 April 2025

Direktion
Executive Board

Jon Sigurd Svenningsen
Direktør
Executive Officer

Bestyrelse
Board of Directors

Frantz Palludan
formand
Chairman

Jørn Nybro Bolding
næstformand
Vice chairman

Ole Elmegaard Mortensen

Louis Andreas Becker

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Financial Statement of Berlin High End A/S for the financial year 1 January - 31 December 2024.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements and the Consolidated Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2024 of the Company and the Group and of the results of the Company and Group operations and of consolidated cash flows for 2024.

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

We recommend the Financial Statement to be adopted at the Annual General Meeting.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

Til kapitalejerne i Berlin High End A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Berlin High End A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

To the shareholders of Berlin High End A/S

Opinion

In our opinion, the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Group and the Parent Company at 31 December 2024 and of the results of the Group's and the Parent Company's operations as well as of the consolidated cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2024 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements of Berlin High End A/S for the financial year 1 January - 31 December 2024, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies, for both the Group and the Parent Company, as well as consolidated statement of cash flows ("the Financial Statements").

Basis for Opinion

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

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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

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

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

Management's responsibilities for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of consolidated financial statements and parent company financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Group's and the Parent 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 Group or the Parent Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements

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

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's and the Parent Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's and the Parent Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group and the Parent Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.
- Plan and perform the group audit to obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business units within the group as a basis for forming an opinion on the Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements. We are responsible for the direction, supervision and review of the audit work performed for purposes of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

Hellerup, den 3. april 2025
Hellerup, 3 April 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

René Otto Poulsen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne26718

Mikkel Helsby
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne51051

København, den 3. april 2025
Copenhagen, 3 April 2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Thomas Frommelt Hertz
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne31543

Selskabsoplysninger

Company information

Selskabet **The** **Company**

Berlin High End A/S Stockflethsvej
21
DK-2000 Frederiksberg

Email: info@berlinhighend.dk
Email: info@berlinhighend.dk

Hjemmeside: www.berlinhighend.dk
Website: www.berlinhighend.dk

CVR-nr: 29 19 56 92
CVR No: 29 19 56 92

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

Stiftet: 2. december 2005
Incorporated: 2 December 2005

Regnskabsår: 19. regnskabsår
Financial year: 19th financial year

Hjemstedskommune: Frederiksberg Municipality
of reg. office: Frederiksberg

Bestyrelse **Board of** **Directors**

Frantz Palludan, formand (*chairman*)
Jørn Nybro Bolding, næstformand (*vice chairman*)
Ole Elmegaard Mortensen
Louis Andreas Becker

Direktion **Executive Board**

Jon Sigurd Svenningsen

Revisor **Auditors**

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Revisor **Auditors**

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
DK-2300 København S

Advokat **Lawyers**

Nielsen Nørager Advokatpartnerselskab
Frederiksberggade 16
1459 København K

Koncernoversigt

Group Chart

Selskab <i>Company</i>	Hjemsted <i>Residence</i>	Ejerandel <i>Ownership</i>
Berlin High End A/S	Danmark/Denmark	
Berlin High End GmbH	Tyskland/Germany	100
Griffin Flats Berlin Hamburg GmbH & Co. KG	Tyskland/Germany	94
Greta 2 Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG	Tyskland/Germany	94
BHE 59 Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG	Tyskland/Germany	94
BHE 65 Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG	Tyskland/Germany	94
BHE 74 Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG	Tyskland/Germany	94

Hoved- og nøgletal

Financial Highlights

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:
Seen over a 5-year period, the development of the Group is described by the following financial highlights:

	Koncern Group				
	2024	2023	2022	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Key figures					
Resultat					
Profit/loss					
Nettoomsætning	149.880	143.804	135.163	134.549	125.372
Revenue					
Bruttofortjeneste før værdiregulering	116.481	113.168	108.704	107.566	99.495
Gross profit/loss before value adjustment					
Bruttofortjeneste	345.810	-373.451	-220.251	821.814	393.313
Gross profit					
Resultat af primær drift	342.932	-376.010	-222.587	819.378	391.103
Profit/loss of primary operations					
Resultat af finansielle poster	-37.030	-33.572	-23.488	-24.268	-24.625
Profit/loss of financial income and expenses					
EBVAT	76.573	77.037	82.880	80.861	72.661
EBVAT					
Årets resultat	270.722	-342.526	-209.109	665.848	305.386
Net profit/loss for the year					
Balance					
Balance sheet					
Balancesum	5.010.855	4.774.080	5.281.220	5.501.798	4.783.646
Balance sheet total					
Investeringer i materielle anlægsaktiver	119.999	45.352	123.878	45.787	47.612
Investment in property, plant and equipment					
Egenkapital	3.114.381	2.901.112	3.279.124	3.500.598	2.826.932
Equity					

Hoved- og nøgletal

Financial Highlights

	Koncern Group				
	2024	2023	2022	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Key figures					
Pengestrømme					
Cash flows					
Pengestrømme fra:					
Cash flows from:					
- driftsaktivitet	32.021	83.343	6.431	42.433	84.467
- operating activities					
- investeringsaktivitet	-3.959	23.698	-61.675	-5.092	-27.004
- investing activities					
- finansieringsaktivitet	-33.767	-73.870	9.212	-47.713	-46.553
- financing activities					
Årets forskydning i likvider	-5.705	33.171	-46.032	-10.372	10.910
Change in cash and cash equivalents for the year					
Antal medarbejdere	2	2	2	1	1
Number of employees					
Nøgletal					
Ratios					
Afkastningsgrad	6,8%	-7,9%	-4,2%	14,9%	8,2%
Return on assets					
Soliditetsgrad	62,2%	60,8%	62,1%	63,6%	59,1%
Solvency ratio					
Egenkapitalforrentning	9,0%	-11,1%	-6,2%	21,0%	11,4%
Return on equity					
Indre værdi pr. aktie ekskl. egne aktier inkl. minoritetsinteresser	4.614	4.297	4.857	5.185	4.185
Intrinsic value per share excl. own shares incl. minority interests					

Hoved- og nøgletal *Financial Highlights*

Set over en 5-årig periode kan moderselskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

Seen over a 5-year period, the development of the Parent Company is described by the following financial highlights:

Egenkapital	2.896.416	2.700.051	3.052.578	3.263.877	2.627.244
<i>Equity</i>					
Indre værdi pr. aktie ekskl. egne aktier ekskl. minoritetsinteresser	4.291	3.999	4.521	4.834	3.891
<i>Intrinsic value per share excl. own shares excl. minority interests</i>					

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til omtale heraf i afsnittet om regnskabspraksis.

The ratios have been prepared in accordance with the recommendations and guidelines issued by the Danish Society of Financial Analysts. See the description under accounting policies.

Tallene i indre værdi pr. aktie ekskl. egne aktier og dets sammenligningstal, er i tidligere år ændret som følge af en kapitalforhøjelse ved fondsaktieemission.

The figures in intrinsic value per share excl. own shares and its comparative figures, have in previous changed because of a capital increase by the issuing of bonus shares

Ledelsesberetning

Management's review

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udvikling af en portefølje af velbeliggende boligejendomme i Berlin. Berlin High End A/S fokuserer på attraktive ejendomme med gode muligheder for en positiv udvikling i lejeniveauet.

Ejendomsmarkedet i Berlin

Ejendomsmarkedet i Berlin nød godt af 15 års uafbrudt fremgang både for så vidt angår markedet for lejligheder og ejerlejligheder. De favorable markedsbetingelse ændredes imidlertid med Ruslands invasion af Ukraine i februar 2022. Tiden derefter har været præget af inflation, rentestigninger og ikke mindst usikkerhed.

Ifølge nedenstående tabel fra Gutachterausschuss, der fører offentlig statistik over afsluttede handler, steg de gennemsnitlige priser for eksisterende lejligheder til og med 3. kvartal 2022, hvor priserne toppede på omkring 5.360 €/kvm. Siden faldt priserne frem til 1. kvartal 2024, hvorefter de er steget støt om end i et moderat tempo, så de ved udgangen af 3. kvartal 2024 lå på lige knap 5.000 €/kvm eller ca. 7% under toppen to år forinden.

Det bemærkes ligeledes af tabellerne at antallet af transaktioner faldt med ca. 40% fra 4. kvartal 2021 til 1. kvartal 2023, hvor der blot blev solgt knap 2.500 enheder. Siden har købsinteressen været stigende. Som det fremgår af tabellen, blev der solgt ca. 3.000 enheder både i 2. og 3. kvartal 2024.

Company Activity

The core activity of Berlin High End A/S is to own and develop a portfolio of multifamily houses in Berlin. The company focuses on attractive houses in good locations with strong income potential.

The real estate market in Berlin

The real estate market in Berlin enjoyed 15 years of continued progress both concerning the market for rental apartments and condominiums. However, the favorable market conditions changed with Russia's invasion of Ukraine in February 2022. The time following the invasion has been characterized by inflation, increasing interest rates and general uncertainty.

According to the table below from Gutachter-ausschuss, which provides statistics about concluded transactions, the average sales price for existing apartments increased through 3rd Quarter 2022 where the prices peaked around 5.360 €/sqm. Since then, prices fell until the 1st quarter of 2024, after which they have risen steadily, although at a moderate pace, so that at the end of the 3rd quarter of 2024 they were at just under 5.000 €/sqm or approximately 7% below the peak two years before.

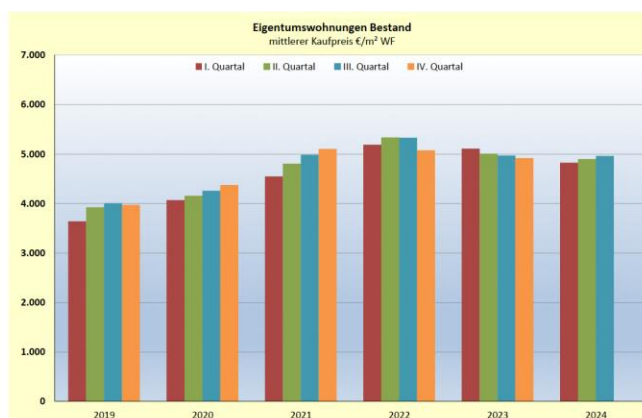
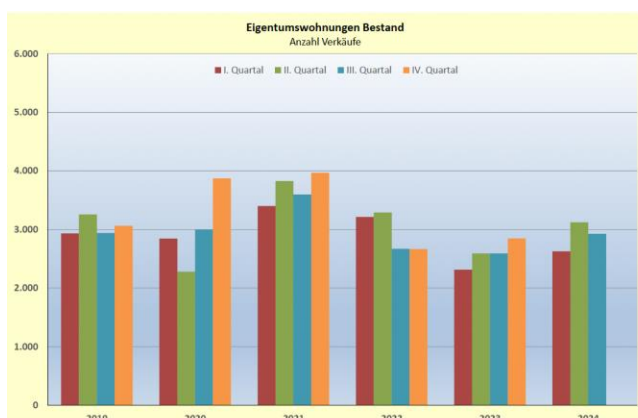
It is also noted from the tables that the number of transactions fell by approx. 40% from the 4th quarter of 2021 to the 1st quarter of 2023, when just under 2.500 units were sold. Since then, purchase interest has been increasing. As can be seen from

Ledelsesberetning Management's review

Tendensen er velkendt. Købere og sælgere har således haft svært ved at finde sammen. De stigende renter og den dalende købekraft har udfordret købernes råderum. Men sælgerne har ikke været indstillede på at acceptere de nye tider.

the table, approximately 3.000 units were sold in both 2nd and 3rd quarter of 2024.

The trend is well known. Buyers and sellers had trouble finding one another. The increasing interest and falling purchasing power have challenged the capacity of buyers. Sellers on the other hand have been unwilling to accept the new times.



Udviklingen illustreres i Guthmann Estates rapport i den seneste opdatering fra februar 2025 (www.guthmann-estate.de). Ifølge Guthmann udgør den gennemsnitlige udbudspris på eksisterende ejerlejligheder 5.430 €/kvm i 1. kvartal 2025, hvilket vurderes at være 2,2% højere end året før.

Derimod estimerer Guthmann at gennemsnitsprisen for afsluttede handler ligger på 5.010 €/kvm., hvilket er 2% under året før. Ifølge Guthmann Estate ligger forskellen mellem udbudspriser og afsluttede handler på ca. 6% afhængigt af lejlighedstype, område og stand.

The development is reflected in the report from Guthmann Estate (www.guthmann-estate.de) in the latest update from February 2025. According to Guthmann, the average asking prices for existing condominiums is 5.430 €/sqm, which is estimated to be 2,2% higher than the previous year.

On the other hand, Guthmann estimates that the average price for completed deals is 5.010 €/sqm, which is 2% below the previous year. According to Guthmann Estate, the difference between asking prices and completed deals is approximately 6% depending on apartment type, area and condition.

Ledelsesberetning Management's review

2025 – Average Asking Prices

Period	Existing buildings	Index (base 10 years = 100)	New buildings	Index (base 10 years = 100)
	Median Offer price		Median Offer price	
Current quarter	5,430 EUR/m ²	–	8,420 EUR/m ²	–
1 Year	5,310 EUR/m ²	2.20 %	8,020 EUR/m ²	4.90 %
3 Years	5,280 EUR/m ²	2.80 %	8,480 EUR/m ²	–0.80 %
5 Years	4,740 EUR/m ²	14.40 %	6,250 EUR/m ²	34.70 %
10 Years	2,680 EUR/m ²	102.30 %	4,000 EUR/m ²	110.40 %

2025 – Average Closing Prices

	Sales transactions total	Average closing price EUR/m ²	Difference to previous year %
Existing properties (Stock portfolio)	8,560	5,010	–2%
New constructions	1,105	7,950	+1%

Som det fremgår af tabellerne fra Guthmann Estates, er priserne for nybyggeri ligeledes i bedring. De gennemsnitlige udbudspriser estimeres i 1. kvartal 2025 at udgøre 8.420 €/kvm, hvilket er en stigning på 4,9% sammenlignet med året før og dermed blot 0,8% under niveauet for 3 år siden.

Lejemarkedet har trodset udfordringerne i de seneste år og er fortsat med at stige. Immoscout24, der er den største boligplatform i Tyskland, offentliggør med jævne mellemrum et såkaldt Wohnbarometer, der følge udviklingen i de annoncerede lejepriser i de større tyske byer med udgangspunkt i en reference lejlighed, der defineres som en toværelses lejlighed på 70 kvadratmeter.

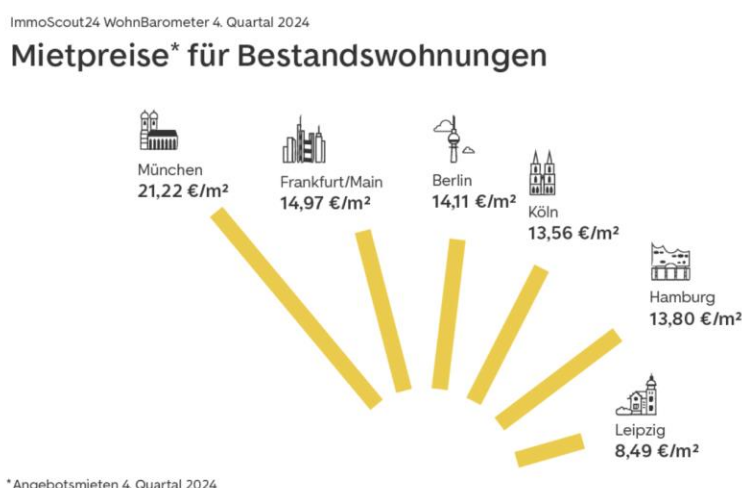
As can be seen from the tables from Guthmann Estates, prices for new construction are also improving. The average asking prices are estimated in the 1st quarter of 2025 to amount to 8.420 €/sqm, which is an increase of 4,9% compared to the previous year and thus just 0,8% below the level 3 years ago.

The rental market has defied the challenges of recent years and has continued to rise. Immoscout24, which is the largest housing platform in Germany, publishes at regular intervals a so-called Wohnbarometer, which follows the development of the advertised rental prices in the larger German cities, based on a reference apartment, which is defined as a two-room apartment of 70 square meters.

Ledelsesberetning Management's review

Ved udgangen af 2023 annonceredes en lejlighed af denne størrelse i Berlin i gennemsnit til 13,27 €/kvm., hvilket repræsenterede en stigning på 11,2% i forhold til året forinden. Som det fremgår af nedenstående grafik, kostede den tilsvarende lejlighed ved udgangen af 4. kvartal 2024 14,11 €/kvm, hvilket repræsenterer en stigning på 6,3%. Tallet refererer til eksisterende lejligheder, hvilket Immoscout definerer som lejligheder, der er mindst 3 år gamle. Beklageligvis nævner statistikken ikke, hvorvidt populationen omfatter møblerede lejligheder. Men det omtales ofte, at op mod halvdelen af de annoncerede lejligheder i Berlin er møblerede, samt at priserne ofte er markant højere, idet møbel tillægget benyttes til at omgå husleजेbremsen.

At the end of 2023, an apartment of this size in Berlin was advertised at an average of 13,27 €/sqm, which represented an increase of 11,2% compared to the previous year. As can be seen from the graphic below, the corresponding apartment at the end of the 4th quarter of 2024 costs 14,11 €/sqm, representing an increase of 6,3%. The figure refers to existing apartments, which Immoscout defines as apartments that are at least 3 years old. Unfortunately, the statistics do not mention whether the population includes furnished apartments. But it is often mentioned that up to half of the advertised apartments in Berlin are furnished, and that the prices are often significantly higher, as the furniture supplement is used to circumvent the rent brake.



På tilsvarende vis estimerer Immoscout den gennemsnitlige udbudsleje for nybyggeri til 20,11 €/kvm, hvilket er 3% mere end året forinden.

Similarly, Immoscout estimates the average asking rent for new construction at 20,11 €/sqm, which is 3% more than the year before.

Berlin har ca. 3,8 millioner indbyggere og forventes at vokse til over 4 millioner frem mod 2035.

Berlin has approx. 3,8 million inhabitants and is expected to grow to over 4 million towards 2035.

Ledelsesberetning *Management's review*

Der har været boligmangel de seneste mange år, og byggeriet formår ikke at holde trit med befolkningstilvæksten. Det medfører, at bolignøden har været stigende de sidste mange år. Det estimeres, at der mangler omkring 100.000 boliger i Berlin. Det tal vil formodentlig stige i de kommende år. Senatet i Berlin har en målsætning om, at der skal bygges 20.000 boliger årligt, men de seneste tre år har antallet af nybyggede boliger ikke oversteget 17.500 årligt.

Ejendomsmarkedet i Berlin er som bekendt et udpræget lejemarked. Kun ca. 50% af tyskerne ejer deres bolig, hvilket er den laveste ejerandel i den vestlige verden. Indenfor Tyskland har Berlin den laveste ejerandel blandt de store byer. 85% af byens indbyggere bor til leje. Ikke overraskende har kombinationen af boligmangel, lav ejerandel og stigende boligudgifter bevirket, at ejendomsmarkedet er blevet et af de vigtigste politiske temaer i byen. De seneste år har budt på en række lovmæssige indgreb så som huslejebremsen, huslejeloftet, loven om miljøbeskyttelse og ikke mindst en folkeafstemning om ekspropriation af større ejendomsselskaber. Med udsigt til stigende boligmangel er der intet, der tyder på, at denne tendens vil ændre sig nævneværdigt de kommende år.

There has been a housing shortage for the past several years, and construction is unable to keep pace with population growth. This means that the housing shortage has been increasing for the past several years. It is estimated that around 100.000 homes are missing in Berlin. That number will probably increase in the coming years. The Senate in Berlin has a goal that 20.000 homes must be built annually, but in the past three years, the number of newly built homes has not exceeded 17.500 annually.

The real estate market in Berlin is very much a rental market. The homeownership rate in Germany is just about 50% which is the lowest in any western country. Within Germany, Berlin has the lowest home ownership rate among the big cities. 85% of the city's inhabitants rent. Not surprisingly, the combination of housing shortage, low home ownership rate and sustained increases in housing costs, has made the real estate market in Berlin one of the most important political topics in the city. Recent years have introduced a number of legal restrictions such as the rental brake, the rent ceiling, the law about milieu protection, and the referendum about expropriation of larger real estate companies. With the view to increasing housing shortage, this tendency is unlikely to change in the coming years.

Ledelsesberetning

Management's review

Ejendomsporteføljen

Berlin High End A/S har eksisteret siden 2008. Hovedparten af porteføljen blev overtaget i 2011.

Den nuværende ejendomsportefølje består af 70 ejendomme (sidste år 69 ejendomme) med et samlet udlejningsareal på 170.548 kvm (169.674 kvm sidste år) bestående af

- 2.269 beboelseslejemål (sidste år 2.254).
- 164 erhvervslejemål (sidste år 165).
- 651 parkeringspladser og kælderrum (sidste år 637).

I tråd med den nye vejledning fra Erhvervsministeriet om måling af investeringsejendomme til dagsværdi efter årsregnskabsloven, er der i årsrapportens note 8 "Aktiver der måles til dagsværdi" indarbejdet og komplementeret oplysninger, som i tidligere år har været en del af Ledelsesberetningen.

Selskabet har en enkelt ejendom i Leipzig (40 enheder). Resten af porteføljen er beliggende i Berlin.

Selskabet overtog i februar 2024 ejendommen beliggende på Forster Straße 36/37 på hjørne ved den eftertragtede Paul-Linke-Ufer. Ejendommen, der er bygget i år 1900, består af 4.000 kvm boligareal fordelt på 58 lejligheder. Købsprisen udgjorde 11 mio. EUR eksklusive transaktionsomkostninger, svarende til 2.750 €/kvm. Overdragelsen er forløbet uproblematisk.

The Portfolio

Berlin High End A/S has existed since 2008. The majority of its portfolio was acquired in 2011.

The current portfolio consists of 70 multifamily houses with a total lettable surface of 170.548 sqm (169.674 sqm last year) consisting of

- 2.269 residential units (last year 2.254).
- 164 commercial units (last year 165).
- 651 parking spaces and basement units (last year 637).

In line with the new guidance from the Ministry of Industry, Business and Financial Affairs regarding the measurement of investment properties at fair value according to the Annual Accounts Act, complementary information has been incorporated in note 8 of the annual report "Assets measured at fair value" which in previous years was part of the Management Report.

The company has one property in Leipzig (40 units). The rest of the portfolio is located in Berlin.

The company in February 2024 took over the property located in Forster Straße 36/37 on a corner at the very popular Paul-Linke-Ufer. The building, which was erected in the year 1900, consists of 58 apartments making up a total of 4.000 sqm residential area. The purchase price was 11 Mio EUR excluding transaction costs, corresponding to 2.750 €/sqm. The handover proceeded without any problems.

Ledelsesberetning *Management's review*

Selskabet har løbende investeret i porteføljen med fokus på langsigtet optimering. Væsentlige midler er blevet dedikeret til at sikre, at porteføljen lever op til lejernes forventninger om eksempelvis isolering af facader og lofter, renovering og udskiftning af vinduer, udskiftning af faldstammer og vandrer.

EU-lovgivning indenfor ESG vil fremadrettet få en væsentlig indflydelse på selskabets investering i langfristet optimering af ejendommene. Selskabet har som konsekvens heraf udarbejdet et katalog over klima relevant data for de enkelte ejendomme inklusive energimærke. Hensigten er at være på forkant med lovgivningen.

Den nuværende forventning er, at udlejningsejendomme senest år 2030 skal have et energimærke på E eller højere. Selskabet har 8 ejendomme med energimærke F eller lavere, hvor klimaoptimering således med fordel kan indarbejdes i investeringsplanerne over de kommende år.

Omkostninger forbundet med at vedligeholde og forbedre ejendommene udgjorde TEUR 3.200 i 2024 mod TEUR 3.047 i 2023.

I tillæg til ovennævnte investeringer i ejendommene, har selskabet også forfulgt en strategi om at investere i ledige lejemål med henblik på at hæve boligstandarden og tiltrække de bedst mulige lejere.

I regnskabsåret 2024 fraflyttedes 146 lejligheder, hvilket svarer til en fluktuation på 6,0% af udlejningsarealet (sammenlignet med 5,9% i 2023). 78 nye lejekontrakter blev indgået i samme periode.

The company has invested consistently in the portfolio with a focus on long-term value optimization. Significant funds have been dedicated all along to ensure that the portfolio meets the requirements of the tenants, e.g. isolation of facades and roofs, renovation and replacement of windows, renewal of waste pipes and water pipes.

Going forward EU legislation in the area of ESG will have a significant impact on the company's investments in the long-term optimization of the properties. Consequently, the company has produced a catalogue of relevant climate data for the individual properties to be at the forefront with the legislation.

The current expectation is that rental properties must have an energy label of E or higher by 2030 at the latest. The company has 8 properties with energy label F or lower, where climate optimization thus can be advantageously incorporated into the investment plans over the coming years.

Capital expenditure and maintenance of the properties totaled TEUR 3.200 in 2024 vs TEUR 3.047 in 2023.

Consistent with the abovementioned investments in the actual properties, the company has also followed a strategy of investing in empty apartments to be able to raise the quality of the apartments and attract the best possible tenants.

In the financial year 2024, 146 apartments were vacated, which corresponds to a fluctuation of 6,0% of the rental area (vs 5,9% in 2023). 78 new leases were signed in the same period. On average new

Ledelsesberetning *Management's review*

I gennemsnit lå den kontraktuelle husleje på de indflyttende lejere på 18,10 €/kvm (16,70 €/kvm året før) sammenlignet med 11,02 €/kvm for udflyttende lejere (10,52 €/kvm året før).

Selskabet investerede i kalenderåret 2024 TEUR 1.306 i istandsættelsen af 136 lejligheder. Til sammenligning investerede selskabet året forinden i alt TEUR 2.240 i renoveringen af 85 lejligheder.

Renoveringen af ledige lejligheder kræver ikke kun investering, men også tid. Det gælder i særdeleshed, når byggemarkedet er ophedet, hvilket har været tilfældet de seneste mange år i Berlin, om end der har været tendens til en normalisering indenfor det seneste år.

Tomgangen målt på antal ledige kvadratmeter udgjorde ultimo 2024 4,9 % for boliger, sammenlignet med 3,7% året forinden. Når tomgangen justeres for lejligheder, der ikke umiddelbart er tilgængelige for genudlejning (lejligheder under renovering; lejligheder, der er udlejede, men endnu ikke overtaget og lejligheder, der er sat til salg), reduceres den reelle tomgang til 11 enheder (0,5%).

Berlin High End A/S har udstykket hovedparten af ejendommene i ejerlejligheder. De eneste undtagelser er de to ejendomme i Spandau, ejendommen i Gesellschaftsstrasse og de senest erhvervede ejendomme i Swinemünderstrasse og Forster Strasse. Målsætningen med udstykningen var primært at sikre selskabet valgmuligheder, hvilket viste sig betimeligt, idet bystyret i Berlin august 2021 indførte et 5-årigt udstykningsforbud.

leases carried a net rent of 18,10 €/sqm (16,70 €/sqm a year ago) compared with 11,02 €/sqm for previous leases (10,52 €/sqm a year ago).

The company invested TEUR 1.306 in the renovation of 136 apartments. In comparison, the company invested in total TEUR 2.240 in the renovation of 85 apartments in the previous year.

The renovation of empty apartments requires not only investment, but also time. This is particularly the case when the construction market is booming, which has been the case for the past several years in Berlin, although there has been a tendency towards normalization within the past year.

The vacancy measured by number of vacant square meters amounted to 4,9% at the end of 2024, compared to 3,7% the year before. When the vacancy is adjusted for apartments that are not immediately available for re-letting (apartments under renovation; apartments that are rented but not yet taken over and apartments that have been put up for sale), then the real vacancy is reduced to 11 units (0.5%).

Berlin High End A/S has condominiumized the main part of its properties. The only exceptions are the two properties in Spandau, the property in Gesellschaftsstrasse and the newly acquired properties in Swinemünderstrasse und Forster Strasse. The objective was primarily to secure the company's options, which proved appropriate since the authorities introduced a 5-year ban on converting multifamily houses into condominiums in August 2021.

Ledelsesberetning *Management's review*

Selskabet sælger normalt kun ejerlejligheder i forlængelse af almindelig fraflytning. Selskabet har ikke til hensigt at sælge udlejede lejligheder, idet de typisk handles med et væsentligt afslag. Dernæst vil selskabet gerne undgå, at nye ejere opsiger eksisterende lejere og dermed tvinger disse ud på et udfordrende boligmarked.

Selskabet sælger i øjeblikket lejligheder fra 22 ejendomme med et oprindeligt areal på 48.582 kvm (750 enheder). Det inkluderer ejendommen Hohenzollerndamm med et samlet areal på 8.324 kvm fordelt på 160 boligejer-lejligheder som ultimo 2024 blev overført til puljen af salgsejendomme. Indtil videre er der solgt 140 lejligheder (8.321 kvm) til en gennemsnitspris på 5.896 €/kvm. Heraf er 45 lejligheder blevet solgt i 2024 til en gennemsnitlig salgspris på 5.976 €/kvm, hvilket selskabet finder tilfredsstillende. Primo 2025 har selskabet 62 lejligheder til salg.

Selskabet har i 2024 solgt de to nyetablerede penthouselejligheder i Schönfliesser Strasse samt yderligere en af de oprindeligt 5 nyetablerede penthouselejligheder på Prenzlauer Allee. Yderligere en lejlighed på Prenzlauer Allee er solgt i starten af 2025, og det forventes, at den sidste tilbageværende penthouselejlighed også bliver solgt med regnskabseffekt i 2025.

Selskabet fortsætter sine bestræbelser på at optimere udviklingspotentialet i den eksisterende portefølje.

The company normally only sells apartments following normal fluctuation. The company does not intend to sell rented apartments as they are typically sold with a significant discount. Moreover, the company wants to avoid that new owners may choose to terminate the existing leases thereby forcing the current tenants to face the highly challenging housing market.

The company is currently selling apartments from 22 properties with an original surface of 48.582 sqm (750 units). This includes the property Hohenzollerndamm with a total area of 8.324 sqm divided into 160 residential apartments, which at the end of 2024 was transferred to the pool of sales properties. So far 140 apartments have been sold (8.321 sqm), at an average price of 5.896 €/sqm, of which 45 apartments have been sold in 2024 at an average price of 5.976 €/sqm, which the company considers satisfactory. At the beginning of 2025, the company has 62 apartments for sale.

In 2024, the company sold the two newly established penthouses in Schönfliesser Strasse as well as one of the originally 5 newly established penthouses on Prenzlauer Allee. A further apartment on Prenzlauer Allee has been sold at the beginning of 2025, and it is expected that the last remaining penthouse apartment will be sold with accounting effect in 2025.

The company continues its efforts to optimize the development potential of the existing portfolio.

Ledelsesberetning *Management's review*

Bestræbelserne er fokuserede på at identificere og udvikle byggemuligheder på eksisterende jordlodder samt etablering af taglejligheder, der hvor det forekommer finansielt attraktivt.

Det lykkedes i løbet af 2022 af få færdiggjort byggetilladelserne for selskabets byggeprojekter på Blaschko Allée (1.624 kvm), Friedrichstrasse (3.948 kvm) og Mehringdamm/Dudenstrasse (8.076 kvm). Selskabet havde forinden besluttet, at ejendommene med de tilhørende byggetilladelser skulle sælges, når byggetilladelserne forelå.

Tidspunktet var desværre uheldigt. Krigen i Ukraine og de stigende renter og byggeomkostninger bevirkede, at byggeriet i Berlin gik i stå og mange udviklere gik konkurs. Selskabet satte salget og udviklingen af byggeprojekterne i bero.

Forudsætninger for at bygge har været i bedring i 2024. Inflationen og renten er faldet, og såvel myndigheder som entreprenører er mere imødekommende. Som konsekvens heraf har selskabet genoptaget udviklingen af byggeprojekterne. Grundet de mange konkurser i branchen er et salg af byggerettigheder fortsat uinteressant, men det forekommer igen realistisk at kunne generere en gevinst i størrelsesordenen 2.500 - 3.500 €/kvm ved at bygge i eget regi.

I forlængelse af ovenstående har selskabet i februar 2025 indgået kontrakt med en totalentreprenør om at opføre 5 taglejligheder (638 kvm) på ejendommen Erich Weinert Strasse 84/86. Byggeomkostningerne er estimeret til 4.917 €/kvm.

The efforts are focused on identifying and developing construction opportunities on existing land and adding roof apartments to existing buildings wherever it is deemed financially attractive.

In 2022, the company managed to obtain the building permits for the construction projects on Blaschko Allée (1.624 sqm), Friedrichstrasse (3.948 sqm) and Mehringdamm/Dudenstrasse (8.076 sqm). The company had decided to sell the properties with the building permits once the latter had been obtained. The timing was unfortunately bad.

The war in Ukraine and rising interest rates and construction costs caused construction in Berlin to stop and many developers to go bankrupt. The company put sales and development of the construction projects on hold.

Conditions for building have improved in 2024. Inflation and interest have fallen, and both authorities and contractors are more accommodating. Consequently, the company has resumed the development of the construction projects. Due to the many bankruptcies in the industry, the sale of building rights remains uninteresting, but it again seems realistic to be able to generate a profit in the range of 2.500 – 3.500 €/sqm by building at one's own expense.

In continuation of the above, in February 2025 the company entered into a contract with a general contractor to build 5 penthouse apartments (638 sqm) on the property Erich Weinert Strasse 84/86. The construction costs are estimated at 4.917

Ledelsesberetning *Management's review*

Lejlighederne forventes at kunne sælges til 8.500 €/kvm. Ifølge kontrakten skal byggeriet være færdigt indenfor 18 måneder.

Ligeledes forventer selskabet i indeværende år at kunne påbegynde opførelsen af en boligejendom i tilknytning til ejendommen beliggende på Landhausstrasse. Byggeriet består af 11 lejligheder (1.143 kvm) og forventes at kunne opføres for 5.600 €/kvm. Også her forventes lejlighederne at kunne indbringe omkring 8.500 €/kvm.

Selskabet har i 2024 også benyttet muligheden for at optimere byggeprojektet på Platz der Luftbrücke (Mehringdamm/Dudenstrasse).

Myndighederne har således indvilliget i at reducere kravet til huslejevundet socialt boligbyggeri fra oprindeligt 30% til blot 16%. Ligeledes har selskabet fået tilladelse til at reducere erhvervsdelen samt at udelade parkeringskælderen. Det forventede afkast er dermed øget markant og estimeres for nærværende til at udgøre 12,5 Million €.

Finansieringsforhold

Selskabet er finansieret hos Deutsche Pfandbriefbank. Lånet havde oprindeligt en løbetid på 10 år, der udløber ultimo 2025. Lånet udgjorde oprindeligt 170 Mio€, men blev forøget med 30 Mio€ i 2019, med 15 Mio€ i 2022 og med 10 Mio€ i 2024. Af det samlede lån var 145 Mio€ finansieret med fast rente/swap i lånets løbetid.

€/sqm. The apartments are expected to be sold for 8.500 €/sqm. According to the contract, construction must be completed within 18 months.

The company also expects to be able to start the construction of a residential property in connection with the property located on Landhausstrasse this year. The building consists of 11 apartments (1.143 sqm) and is expected to be built for 5600 €/sqm. Here, too, the apartments are expected to bring in around 8,500 €/sqm.

In 2024, the company has also used the opportunity to optimize the construction project at Platz der Luftbrücke (Mehringdamm/Dudenstrasse).

The authorities have thus agreed to reduce the requirement for rent-capped social housing from the original 30% to just 16%. The company has also been given permission to reduce the commercial part and to omit the parking garage. The expected return has thus increased significantly and is currently estimated to €12,5 millions €.

Financing

The company is financed by Deutsche Pfandbriefbank. The loan has a duration of 10 years which expires at the end of 2025. The loan principal amount was originally 170 Mio€, but was increased by 30 Mio€ in 2019, by 15 Mio€ in 2022, and by 10 Mio€ in 2024. Of the total loan, 145 Mio€ was with fixed interest/swap throughout its duration.

Ledelsesberetning *Management's review*

Grundet usikkerheden omkring renteniveauet valgte selskabet at forlænge lånet hos Deutsche Pfandbriefbank allerede i 2022. Der er således indgået aftale om et lån for perioden 1. januar 2026 til 31. december 2032.

Låneaftale giver selskabet en række fordele i relation til salg af ejerlejligheder. Lånet er opdelt i en fastforrentet del og en del med variabel rente, og opdelingen er afstemt med selskabets forventede salg af ejerlejligheder, således at salg ikke medfører ekstraordinære omkostninger til indfrielse. Renten på den faste del af det nye lån vil udgøre 3,8% fra 1. januar 2026.

I regnskabsåret 2024 har selskabet afdraget TEUR 8.082 på lånene. Den gennemsnitlige rente udgjorde 2,6%.

I februar 2024 har selskabet optaget yderligere lån hos Deutsche Pfandbriefbank på 10 Mio€ til finansieringen af erhvervelsen af ejendommen Forster Straße 36/37.

Årets resultat for koncernen

Nettoomsætningen i regnskabsåret 2024 blev på TDKK 149.880 sammenlignet med nettoomsætningen i regnskabsåret 2023 på TDKK 143.804.

I forhold til kalenderåret 2023 er den oppebårne kontraktuelle husleje pr. kvm. i regnskabsåret 2024 steget med 4,3%, hvilket selskabet betragter som tilfredsstillende.

Due to the uncertainty regarding interest rates, the company choose to prolong the loan with Deutsche Pfandbriefbank already in 2022. A loan agreement was signed for the period from January 1st 2026, to December 31st 2032.

The loan agreement provides the company with a number of advantages regarding the sale of condominiums. Part of the loan has a fixed interest and part of the loan has a variable interest. The split has been agreed to match the expected sales of condominiums in order to minimize the costs of extraordinary reimbursement. The interest rate on the fixed part will make up 3,8% from January 1st, 2026.

In the financial year 2024 the company reimbursed 8.082 TEUR on the loans. The average interest rate on loans is 2,6%.

In February 2024, the company has taken out additional loans from Deutsche Pfandbriefbank of 10 Mio€ to finance the acquisition of the property on Forster Straße 36/37.

The Groups profit/loss for the year

The revenue in the financial year 2024 was TDKK 49.880. In comparison the revenue in the financial year 2023 was TDKK 143.804.

In comparison to the calendar year 2023, the registered contractual rent per sqm. has increased by 4,3% in the financial year 2024, which the company considers satisfactory.

Ledelsesberetning

Management's review

På baggrund af den eksterne vurdering udført af Jones Lang LaSalle udgør investeringsejendommenes værdi TDKK 4.845.606 ultimo 2024, hvilket er baggrunden for årets værdiregulering af investeringsejendomme på TDKK 218.192.

Resultatet før finansielle poster udgør TDKK 342.932. Der er i regnskabsåret afholdt finansielle omkostninger på TDKK 38.214. Årets resultat bliver herefter TDKK 270.722 mod TDKK -342.526 i 2023.

Koncernens egenkapital inkl. minoritetsandele er øget med TDKK 213.269 og udgør ved udløbet af regnskabsåret 2024 TDKK 3.114.381.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed afsmittende aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendomme. På trods af de foretagne dagsværdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for dagsværdiansættelsen af ejendommene. Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne dagsværdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

According to the external valuation prepared by Jones Lang LaSalle, the investment properties have a value of TDKK 4.845.606 at the end of 2024 which is basis for this year's value adjustment of investment properties of TDKK 218.192.

Profit before financial income and expenses amount to TDKK 342.932. Financial expenses in the financial year make up TDKK 38.214. The annual net profit makes up TDKK 270.722 against TDKK -342.526 in 2023.

The groups equity including minority interests increases by TDKK 213.269 and makes up TDKK 3.114.381 at the end of the 2024 financial year.

Uncertainty in recognition and measurement

As a result of the general economic uncertainties and the resulting activity in the property market, there is uncertainty associated with determining the value of the company's properties. Despite the fair value adjustments made, there will continue to be uncertainty associated with the valuation, just as there is uncertainty associated with the budget, as assumed events often do not occur as expected, which may have an impact on the fair valuation of the properties. However, management believes that the recognized value, after the fair value adjustments made, best reflects the fair value of the properties.

Ledelsesberetning

Management's review

Forventninger til 2025 og opfølgning på tidligere udmeldte forventninger

I henhold til årsrapport for 2024 forventede ledelsen en nettoomsætning og et resultat før dagsværdireguleringer (EBVAT) på niveau med det realiserede for 2023, hvilket anses for opfyldt.

For 2025 forventer ledelsen en nettoomsætning og et resultat før dagsværdiregulering (EBVAT) på niveau med det realiserede for 2024; omsætning i intervallet 150 – 160 mio. DKK og EBVAT i intervallet 75 - 85 mio. DKK.

Handel med selskabets aktier

Selskabets aktier er ikke noterede. Selskabet har udviklet en kontaktplatform, der er tilgængelig på selskabets hjemmeside. Kontaktplatformen har til formål at formidle kontakten mellem potentielle købere og sælgere af aktier blandt selskabets aktionærer.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har ikke været væsentlige begivenheder siden regnskabsårets afslutning.

Information til aktionærerne

Aktiekapital

Oprindeligt var hver enkelt aktie i Berlin High End A/S af nominal størrelse kr. 10.000.

Expectations for 2025 and follow-up on previously announced expectations

According to the annual report for 2024, management expected revenue and profit before fair value adjustments (EBVAT) at the level of 2023, which is considered fulfilled.

For 2025, management is expected to have revenue and a result before fair value adjustment (EBVAT) in line with the realized for 2024; revenue in the interval 150 – 160 million DKK and EBVAT in the interval 75 - 85 million DKK.

Trade in the Company's shares

The company's shares are not listed. The company has developed a contact platform which is accessible on the company's homepage. The objective of the platform is to connect potential buyers and sellers among the company's shareholders.

Events after the End of the Financial Year

There have been no significant events since the end of the financial year.

Information to the Shareholders

Share capital

Originally, each share in Berlin High End A/S had a nominal value of DKK 10.000.

Ledelsesberetning

Management's review

Ved ordinær generalforsamling afholdt den 28. april 2022 blev der truffet beslutning om at splitte selskabets aktier, således at hver aktionær, der tidligere har haft 1 aktie a nom. kr. 10.000, fik udstedt 10 aktier hver a nominelt kr. 1.000.

Ved ekstraordinær generalforsamling den 4. september 2023 blev der truffet beslutning om at forhøje selskabets aktiekapital, således at hver aktionær, der hidtil havde haft 1 aktie a nom. kr. 1.000, fik tildelt 4 nye aktier som fondsaktier, således at aktionærer, der hidtil havde haft 1 aktie på nom. kr. 1.000, fik en beholdning på 5 aktier a hver nm. kr. 1.000.

Hver enkelt aktie i Berlin High End A/S har fortsat en nominel størrelse på kr. 1.000.

Som en konsekvens af ovennævnte skal man således gange den nuværende kurs med 5 for at sammenligne med en tilsvarende fra perioden før april 2022.

Aktierne er registreret i Euronext, men det er op til hver enkelt aktionær at indberette selskabets aktiekurs til aktionærens depotførende bank.

Egne aktier

Selskabet har købt 200 egne aktier i løbet af kalenderåret 2024.

Ved udgangen af 2024 havde selskabet 200 (nominal 200.000) egne aktier i beholdning.

At the ordinary general meeting held on 28 April 2022, a decision was made to split the company's shares, so that each shareholder who previously had 1 share a nom. DKK 10.000, was issued 10 shares each a nominal DKK 1.000.

At the extraordinary general meeting on 4 September 2023, a decision was made to increase the company's share capital, so that each shareholder who had previously held 1 share a nom. DKK 1.000, were allocated 4 new shares as fund shares, so that shareholders who had previously held 1 share at nom. DKK 1.000, got a holding of 5 shares each nominal DKK 1.000.

Each individual share in Berlin High End A/S still has a nominal value of DKK. 1.000.

Consequently, in order to compare the current share price with a price at time before April 2022, you need to multiply the current price by 5.

The shares are registered in Euronext, but it is up to each individual shareholder to report the company's share price to the shareholder's custodian bank.

Treasury shares

The company has acquired 200 treasury shares in the calendar year 2024.

At the end of 2024, the company did hold 200 (nominal 200.000) treasury shares.

Ledelsesberetning

Management's review

Udbytte

Selskabet har i 2022, 2023 og 2024 udloddet udbytte på i alt TDKK 122.616, og bestyrelsen har indstillet til den ordinære generalforsamling i 2025, at der udloddes et udbytte på TDKK 64.819 svarende til DKK 96 pr. aktie.

Udbyttepolitik

Likviditet, som ikke er nødvendig til selskabets drift og udvikling, tilbageføres til aktionærerne i det omfang, dette kan lade sig gøre i henhold til reglerne.

Hovedparten af selskabets egenkapital består af bundne reserver. De er en konsekvens af de årlige ejendomsvurderinger og kan ikke udbetales som udbytte. Deraf følger vigtigheden af at generere frie reserver gennem salg af lejligheder og byggeretter.

Minoritetsrevisor

Der blev den 11. september 2024 afholdt ekstraordinær generalforsamling på begæring af en aktionær, hvor et af aktionæren stillet forslag om, at der skulle vælges en yderligere revisor for Berlin High End A/S, blev nedstemt (1.021.965 stemmer mod 79,350 stemmer for).

Efterfølgende har aktionæren, der har over 10% af aktiekapitalen i Berlin High End A/S, anmodet Erhvervsstyrelsen om at udpege en minoritetsrevisor i henhold til selskabslovens § 144, stk. 3, således at selskabet skal have to revisorer.

Dividend

In 2022, 2023 and 2024, the company has distributed dividends of a total of TDKK 122.616, and the board of directors has proposed to the ordinary general meeting in 2025 that a dividend of TDKK 64.819, corresponding to DKK 96 per share to be distributed.

Dividend policy

Liquidity that is not necessary for the company's operation and development has to be returned to the shareholders to the extent that this can be done in accordance with the rules.

The majority of the company's equity consists of restricted reserves. It is a result of the annual property revaluation and cannot be used for declaration of dividend. Hence the importance of generating free reserves through the sale of apartments and construction rights.

Minority auditor

An extraordinary general meeting was held on 11 September 2024 at the request of a shareholder, where a proposal made by the shareholder that an additional auditor should be elected for Berlin High End A/S was voted down (1,021,965 votes against 79,350 votes for).

Subsequently, the shareholder, who owns more than 10% of the share capital in Berlin High End A/S requested the Danish Business Authority to appoint a minority auditor in accordance with of the Companies Act § 144,

Ledelsesberetning

Management's review

Erhvervsstyrelsen anmodede FSR Danske Revisorer om at foreslå en godkendt revisor til opgaven som minoritetsrevisor, og FSR Danske Revisorer har udpeget statsautoriseret revisor Thomas Frommelt, Deloitte.

Ejerforhold

Følgende aktionærer har på tidspunktet for bestyrelsens godkendelse af årsrapporten over for selskabet oplyst, at de ejer mindst 5% af moderselskabets aktiekapital eller besidder mindst 5% af aktiekapitalens stemme-rettighe-

FSV Invest ApS

LE Kristiansen 2G Formue Invest ApS

Vektor Kapital Holding A/S

Jørn Bolding Holding A/S

Selvforvaltende alternativ investeringsfond

I henhold til § 11, stk. 3, i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde har Finanstilsynet givet tilladelse til, at Berlin High End A/S kan udøve forvaltningsvirksomhed.

Tilladelsen vedrører fond baseret på fast ejendom:

- Beboelsesejendomme
- Erhvervsejendomme

Selskabet har registreringsnummer (FT-nr.)
25032

subsection 3, so that the company must have two auditors.

The Danish Business Authority requested FSR Danske Revisorer to propose an approved auditor to the task as minority auditor, and FSR Danske Revisorer has appointed state authorized public accountant Thomas Frommelt, Deloitte.

Ownership Structure

At the time of the board's approval of the annual report, the following shareholders have informed the company that they own at least 5% of the mother company's share capital or 5% of the voting rights:

FSV Invest ApS

LE Kristiansen 2G Formue Invest ApS

Vektor Kapital Holding A/S

Jørn Bolding Holding A/S

Self-managed alternative investment fund

Pursuant to § 11, subsection 3, in the Act on managers of alternative investment funds, the Danish Financial Supervisory Authority has given permission for Berlin High End A/S to carry out administrative activities.

The permit concerns a fund based on real estate:

- Residential properties
- Commercial properties

The company has registration number (FT no.)
25032

Ledelsesberetning

Management's review

Risici

Risikostyring er en del af selskabets strategi for at sikre høj indtjening. Ejendomsbranchen er konjunkturfølsom, hvilket bl.a. kommer til udtryk ved til tider kraftigt svingende ejendomspriser. De overordnede rammer vurderes løbende af bestyrelsen og direktionen ud fra rapporteringen fra bl.a. selskabets samarbejdspartnere inden for ejendomsbranchen.

Koncernen vurderes at være eksponeret for nedenstående risici:

Driftsrisici

Koncernens løbende indtjening er især følsom over for udviklingen i følgende faktorer: lejeindtægter, vedligeholdelse og forbedringer samt driftsomkostninger. Ledelsen styrer risici ud fra den løbende rapportering og ved alene at indgå administrationsaftaler med anerkendte samarbejdspartnere.

Lejeindtægter

Der knytter sig primært to usikkerheder til lejeindtægterne. For det første antallet af tomme lejemål og for det andet udviklingen i lejeniveauet. Det bemærkes, at en udlejer ikke har et retskrav på regulering af huslejen, fordi omkostningerne er steget.

Investering i modernisering og forbedringer forventes generelt at have en positiv afsmitning på muligheden for huslejeforhøjelser, ud over hvad den almindelige regulering giver grundlag for.

Risks

Risk management is a part of the company's strategy to ensure a high level of earnings. The real estate sector is cyclical in nature which may at times give rise to significant changes in property prices. The board and management evaluate the overall business framework based on the reporting from the company's cooperation partners in the real estate sector.

The company is deemed to face the following risk:

Operational risks

The company's operations are particularly sensitive to the development of the following elements: rental income, maintenance and modernization as well as operational costs. The company manages risks based on the ongoing reporting and by maintaining administration contracts with high quality partners.

Rental income

There are primarily two elements of uncertainty linked to rental income. Firstly, the number of vacant apartments and secondly the development in rent level. It should be noted that a landlord is not legally entitled to regulate rent due to cost increases.

Generally, the investment in improvements and modernization is expected to enable rent increases over and above what the basic regulation allows.

Ledelsesberetning *Management's review*

Der er dog i de seneste år gennemført flere lovmæssige ændringer med henblik på at begrænse udlejers mulighed for at hæve huslejen.

Vedligeholdelse og forbedringer

Det vurderes, at den planlagte vedligeholdelse er nødvendig og tilstrækkelig for at opretholde den nuværende huslejeindtægt. Derudover tages der stilling til hver enkelt investering i forbedring og modernisering med henblik på at minimere tomgang og sikre en positiv lejeudvikling. Såfremt disse udgifter ikke er tilstrækkelige til at oppebære den budgetterede lejeindtægt, vil der være en risiko for enten øgede udgifter til vedligeholdelse eller reducerede lejeindtægter.

Driftsomkostninger

Udviklingen i driftsomkostningerne er påvirket af det almindelige prisniveau samt antallet af ledige lejemål i porteføljen.

Markedsrisici

Værdien af ejendomsporteføljen opgøres på grundlag af ejendommenes løbende driftsoverskud samt et markedsbestemt afkastkrav for boligejendomme af samme karakter. Fremtidige investorers krav til nettoforrentning ved investering i ejendomme (det markedsbestemte afkastkrav) er især følsomt over for udviklingen i renteniveauet, inflationen, valutakursudviklingen samt de generelle markedsvilkår, herunder efterspørgsel efter de pågældende boliger.

However, regulatory changes in recent years have consistently aimed to limit the ability for landlords to increase rents.

Maintenance and Improvement

Planned expenses for maintenance are deemed sufficient to ensure the current level of rental income. In addition, investments in improvement and modernization are decided on a case-by-case basis with the objective of ensuring minimal vacancy as well as a positive development in rental income. If these expenses prove insufficient to maintain the budgeted rental income, there is a risk of increased maintenance expenses or reduced rental income.

Operational expenditure

Operational expenses are influenced by general price changes as well as vacancies in the portfolio.

Market risks

The value of the company's portfolio is calculated based on the operational result of the individual properties and a market requirement on return applicable for similar properties. The return requirements of future investors in real estate (the market-determined required rate of return) are particularly sensitive to changes in interest rates, inflation, currency and general market conditions including the demand for housing.

Ledelsesberetning *Management's review*

En stigning i afkastkravet vil have en negativ indvirkning på ejendomsporteføljens regnskabsmæssige værdiansættelse. Denne værdiansættelse vil ligeledes influere på belåningsomfanget jf. nedenfor. Ledelsen følger udviklingen tæt, men grundlæggende kan disse eksterne risici ikke risikoafdækkes.

Valutarisici

Koncernen er udelukkende eksponeret for valutarisici for eventuelt skyldigt udbytte, idet udbytte på aktierne skal betales i DKK. Koncernens øvrige aktiver og passiver samt det løbende cash flow opgøres i EUR.

Renterisici

Belåningen er gennemført med følgende renteprofil:

- Hovedstol TEUR 100.000 fastforrentet med gennemsnitlig rentesats på 1,9 % fastsat til 31/12 2025.
- Hovedstol TEUR 61.000 variabelt forrentet, men afsikret ved Swap til en gennemsnitlig rentesats på 1,7 % fastsat til 31/12 2025.
- Hovedstol TEUR 64.000 variabelt forrentet med aktuel ca. 4,3 %.

Der er i 2022 indgået aftale om et nyt lån for perioden 1. januar 2026 til 31. december 2032.

An increase in the required return on investment will have a negative influence on the valuation of the portfolio. This valuation will similarly influence the leverage potential see additionally below. Management follows the development closely, but generally these external risks cannot be hedged.

Currency risks

The company's only currency exposure relates to declared dividends since dividends are payable in DKK. All other assets and liabilities as well as the cash flow from operations are denominated in EUR.

Interest risks

The portfolio is financed with the following interest profile:

- Principal TEUR 100.000 fixed interest with an average interest rate of 1,9% fixed until 31/12 2025.
- Principal TEUR 61.000 variable interest covered by swap agreements with an average interest rate of 1,7% fixed until 31/12 2025.
- Principal TEUR 64.000 variable interest currently at about 4,3%.

In 2022, an agreement was entered into for a new loan for the period 1 January 2026 to 31 December 2032.

Ledelsesberetning *Management's review*

Den nye belåning er gennemført med følgende renteprofil:

- Hovedstol TEUR 125.000 fastforrentet med gennemsnitlig rentesats på 3,8% fastsat fra 1/1 2026 til 31/12 2032.
- Hovedstol op til TEUR 42.000 variabelt forrentet med aktuel ca. 4,2%.
- Hovedstol op til TEUR 10.000 variabelt forrentet med aktuelt 4,7%.

Fra 1/1 2026 er der ingen ordinære afdrag på belåningen.

Likviditetsrisici

Lånene inkluderer standard loan covenants. Frem til 31/12 2025 kræver Debt Service Cover Ratio (DSCR) klausulen, at selskabets driftsresultat altid udgør minimum 120 % af lånets ydelse. Ultimo 2024 udgjorde DSCR 178%. Fra 1/1 2026 kræver Interest Service Cover Ratio (ISCR) klausulen, at selskabets driftsresultat altid udgør minimum 200 % af lånets renter. Ultimo 2024 udgjorde ISCR 328%. Endvidere kræver Loan-to-Value (LTV) klausulen, at lånet ikke må udgøre mere end 60 % af den værdi, banken tilskriver aktivet. Ultimo 2024 udgjorde LTV 34%. Såfremt forholdene ikke overholdes, kan banken ultimativt opsig lånet. Bestyrelsen og ledelsen vurderer status på lånebetingelserne hvert kvartal.

Politiske risici, skat og afgifter

I de seneste godt 10 år er der opstået omfattende boligmangel i Berlin, hvilket har resulteret i konstant stigende husleje.

The new loan has been carried out with the following interest rate profile:

- Principal TEUR 125,000 at fixed interest with an average interest rate of 3,8% fixed from 1/1 2026 to 31/12 2032.
- Principal up to TEUR 42,000 variable interest currently approximately 4,2%.
- Principal up to TEUR 10.000 variable interest currently 4,7%

From 1/1/2026, there will be no ordinary repayments on the loan.

Liquidity risks

The loans include standard loan covenants. Up to 31/12 2025 the Debt Service Cover Ratio (DSCR) requires that the company's operating income always makes up at least 120% of the service for the debt. DSCR as of 31/12 2024 was 178%. From 1/1 2026 Interest Service Cover Ratio (ISCR) requires that the company's operating income always makes up at least 200% of interest on the debt. ISCR as of 31/12 2024 was 328%. Furthermore, the Loan-to-Value (LTV) requires that the loan may not exceed more than 60% of the asset value as estimated by the financing bank. LTV as of 31/12 2024 was 34%. If the covenants are in breach, it may ultimately constitute a default. The board and management review the covenants on a quarterly basis.

Political risks, taxes and charges

During the last 10 years, Berlin has accumulated a significant housing shortage which has resulted in constantly rising rental prices.

Ledelsesberetning

Management's review

Siden størstedelen af befolkningen bor til leje, konfronteres udlejere med stadigt større begrænsninger for så vidt angår lejekontrol, udvikling, beskatning m.m. Bestyrelsen og ledelsen følger udviklingen nøje og indretter løbende selskabets strategi herefter.

Redegørelser

Berlin High End A/S har også for regnskabsåret 2024 aflagt årsrapporten som et stort kapitalsekskab, jf. selskabslovens § 139 c, stk. 2. I konsekvens heraf gives der redegørelser for selskabets samfundsansvar og måltal og politik for den kønsmæssige sammensætning af koncernens ledelse samt dataetik.

Samfundsansvar

Selskabets forretningsmodel udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Samfundsansvar er en integreret del af Berlin High End A/S' værdier og virke. Det gælder både for så vidt angår miljø, klima, sociale forhold, menneskerettigheder, medarbejderforhold samt bekæmpelse af korruption og bestikkelse. Selskabet tilsikrer, at lovens krav på disse områder til enhver tid følges. Det gælder for alle selskabets aktiviteter i såvel indland som udland. Set i lyset af behovet for en agil ledelses- og beslutningsproces, har Berlin High End A/S dog ikke identificeret aspekter inden for samfundsansvar, hvor en formaliseret politik vil være et hensigtsmæssigt supplement til de forretningsgange og politikker,

Since the large majority of the population in Berlin are tenants, real estate companies operating in Berlin face increasing legal constraints regarding rent control, development, taxation etc. The board and management follow the developments closely and adapt the strategies accordingly.

Statements

Berlin High End A/S has also for the financial year 2024 prepared annual accounts as a large capital company, cf. the Danish Company Act § 139 c, section 2. Consequently, the company shares its CSR and provides target figures and policies of the gender composition of the group management and data ethics.

CSR

The business model of the company is investments in land and buildings held to earn a return on the capital invested by way of current operating income and/or capital profit on sale.

CSR is an integrated part of the values and sphere of action of the company. This includes both what concerns environment, climate, social affairs, human rights, employee working conditions and fighting corruption and bribery. The company assures that the requirements of the law in these areas at all times will be complied with. This includes all company activities both abroad and nationally. In the light of the demand for active management and decision process, Berlin High End A/S has, however, not identified aspects within CSR where a formalized policy will be an adequate supplement to the procedures and policies which

Ledelsesberetning *Management's review*

selskabet har som selvforvaltende alternativ investeringsfond. Såfremt en konkret problemstilling opstår i forhold til samfundsansvar, vil ledelsen træffe de relevante beslutninger i overensstemmelse med selskabets vision og værdier på ad hoc basis.

Opnåelse af afkast af den investerede kapital er afhængig af, at Selskabet følger gældende lovgivning indenfor miljøforhold. Virksomheden vurderer, at der er risici for, at pludselige kraftige regnskyl kan forårsage vand/oversvømmelser. Bygningernes energiforbrug har betydning for lejerens samlede lejeomkostninger. Klima- og miljøforhold indgår ved ledelsens vurdering af selskabets investeringer og løbende drift. Selskabet har ikke herudover formaliseret politik for miljøforhold herunder for virksomhedens arbejde med at reducere klimapåvirkning ved virksomhedens aktivitet.

Opnåelse af afkast af den investerede kapital kræver, at Selskabet respekterer menneskerettigheder i bred forstand. Eftersom selskabet alene driver virksomhed i Danmark og Tyskland vurderer virksomheden ikke, at der er behov for at supplere gældende lovgivning og praksis for respekt for menneskerettigheder. Selskabet har ikke herudover formaliseret politik for menneskerettigheder.

Selskabet har yderligere foretaget en vurdering af væsentlige risici for overtrædelse af menneskerettigheder og anti-korruption i forbindelse med sine aktiviteter.

the company has documented as a self-managing alternative investment fund. If a concrete problem arises in connection with CSR, the management will make the relevant decisions in accordance with company vision and values on an ad hoc basis.

To earn a return on the capital invested the company must follow current legislation within environmental matters. The company assesses that there are risks that sudden heavy rains can cause water/flooding. The buildings' energy consumption has an impact on tenants' total rental costs. Climate- and environmental matters are included in the management's assessment of the company's investments and ongoing operations. In addition, the company has not formalized a policy for environmental matters, including for the company's work to reduce the climate impact of the company's activity.

Return on the invested capital requires the Company to respect human rights in the broadest sense. Since the company only conducts business in Denmark and Germany the company does not consider that there is a need to supplement applicable legislation and practice for respect for human rights. In addition, the company has not formalized a policy for human rights.

The company has also carried out an assessment of significant risks for violation of human rights and anti-corruption in connection with its activities.

Ledelsesberetning *Management's review*

Da koncernens aktiviteter udelukkende varetages i Danmark og Tyskland, og dermed er underlagt dansk og tysk lovgivning, er aktiviteterne allerede reguleret af retningslinjer relateret til menneskerettigheder, anti-korruption og bestikkelse. Koncernen benytter sig af underleverandører til byggerådgivning og opførelse af fast ejendom, hvorfor der er en potentiel risiko for korruption og bestikkelse samt en risiko for brud på menneskerettigheder i form af dårlige arbejdsvilkår hos underleverandører i forbindelse med koncernens aktiviteter. Koncernen har primært valgt at benytte sig af danske og tyske underleverandører, og derigennem vurderes de førnævnte risici for begrænsede. Som konklusion er der er begrænsede risici for områderne.

Opnåelse af afkast af den investerede kapital er betinget af, at selskabet ikke udsættes for eller ikke medvirker til korruption og bestikkelse. Idet selskabet kun har 2 ansatte og samarbejder med anerkendte samarbejdspartnere i det nordlige Europa, har selskabet ikke identificeret behov for at formalisere politik for bekæmpelse af korruption og bestikkelse, som ligger ud over gældende lovgivning, praksis og inkluderet i de forretningsgange og politikker selskabet har som selvforvaltende alternativ investeringsfond.

Opnåelse afkast af den investerede kapital forudsætter ordnede forhold i bred forstand for selskabets ansatte. Ved bristende forhold risikerer selskabet krav. Selskabet har kun få medarbejdere ansat, idet størstedelen af selskabets opgaver er outsourcet til underleverandører. Det vurderes derfor, at der ikke er nogle væsentlige risici vedrørende sociale- og personaleforhold.

As the group's activities are carried out exclusively in Denmark and Germany, and are thus subject to Danish and German legislation, the activities are already regulated by guidelines related to human rights, anti-corruption and bribery. The group uses subcontractors for construction consultancy and the construction of real estate, which is why there is a potential risk of corruption and bribery as well as a risk of human rights violations in the form of poor working conditions at subcontractors in connection with the group's activities. The group has primarily chosen to use Danish and German sub-suppliers, and as a result the aforementioned risks are assessed as limited. In conclusion, there are limited risks to the areas.

Achieving a return on the invested capital is conditional upon the company neither being subjected to or engaging in corruption and bribery. As the company only has 2 employees and cooperates with acknowledged business partners in northern part of Europe, the company has not identified a need to formalize a policy for combating corruption and bribery, which is beyond current legislation, practice and included in the business procedures and policies the company has as a self-managing alternative investment fund.

Achieving a return on the invested capital requires orderly conditions in the broadest sense for the company's employees. In the event of defective conditions, the company risks claims. The company has only a few employees, as the majority of the company's tasks are outsourced to subcontractors. It is therefore assessed that there are no significant risks regarding social- and staff relations.

Ledelsesberetning

Management's review

Selskabet har kun 2 ansatte, hvorfor selskabet ikke har identificeret behov for en politik for sociale forhold og personaleforhold.

Bæredygtighedsrelaterede oplysninger

Berlin High End A/S har ikke en strategi omkring integration af bæredygtighedsrisici i forbindelse med investeringsbeslutninger. De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige aktiviteter jf. taxonomi-forordningen artikel 7.

Dataetik

Berlin High End A/S har ikke vurderet, at det er relevant at udarbejde en politik for dataetik. Berlin High End A/S lægger i den forbindelse vægt på, at selskabet ikke opbevarer data hverken på aktionærer eller lejere. Selskabets aktiebog håndteres af Euronext Securities A/S, der har sin egen udførlige politik for datahåndtering: <https://www.euronext.com/en/post-trade/euronext-securities/copenhagen/legal-framework/personal-data-protection>. Selskabets ejendomsadministration varetages af Ernst G. Hachmann GmbH, der er certificeret i henhold til ISO ISAE 3402.

Selskabet behandler i øvrigt ikke data og anvender ikke nye teknologier som led i selskabets hovedaktivitet. Selskabet gennemfører således ikke specifikke dataanalyser eller segmenteringer, ej heller ved brug af sociale medier eller andre eksterne leverandører.

The company has only 2 employees, which is why the company has not identified a need for a policy for social relations and staff relations.

Sustainability-related information

Berlin High End A/S does not have a strategy for integrating sustainability risks in connection with investment decisions.

The investments underlying this financial product do not consider the EU criteria for environmentally sustainable activities, cf. taxonomy regulation article 7.

Data Ethics

Berlin High End A/S has not assessed that it is relevant to work out a data ethics policy. Berlin High End A/S emphasizes that the company does not keep shareholder or tenant data. The company register of shareholders is handled by Euronext Securities A/S which has its own explicit data handling policy: <https://www.euronext.com/en/post-trade/euronext-securities/copenhagen/legal-framework/personal-data-protection>. The company property management is managed by Ernst G. Hachmann GmbH, who is certified in accordance with ISO ISAE 3402.

The company does not process data and does not use new technologies as part of the main activity of the company. The company does not execute specific data analyses or segmentations and nor by use of social media or other external suppliers.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income statement 1 January - 31 December

	Note	<i>Koncern Group</i>		<i>Moderselskab Parent company</i>	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning <i>Revenue</i>	1	149.880	143.804	3.630	3.420
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>	2	229.329	-486.619	0	0
Direkte omkostninger <i>Direct expenses</i>		-27.631	-25.694	0	0
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-5.768	-4.942	-1.921	-2.016
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>		345.810	-373.451	1.709	1.404
Personaleomkostninger <i>Staff expenses</i>	3	-2.878	-2.559	-2.878	-2.559
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		342.932	-376.010	-1.169	-1.155
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder <i>Income from investments in subsidiaries</i>		0	0	258.260	-317.215
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	4	1.184	1.100	945	1.083
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	5	-38.214	-34.672	-4.968	-4.453
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		305.902	-409.582	253.068	-321.740
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	6	-35.180	67.056	140	0
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	7	270.722	-342.526	253.208	-321.740

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	<i>Koncern</i> <i>Group</i>		<i>Moderselskab</i> <i>Parent company</i>	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		4.845.606	4.607.896	0	0
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	8	4.845.606	4.607.896	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	9	0	0	3.014.687	2.818.550
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>		0	0	3.014.687	2.818.550
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		4.845.606	4.607.896	3.014.687	2.818.550
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		2.044	2.266	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		0	0	3.631	3.421
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	10	66.843	65.061	52.541	37.270
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	11	6.128	2.918	0	0
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		75.015	70.245	56.172	40.691
Værdipapirer <i>Current asset investments</i>	12	11.926	11.499	11.926	11.499

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	<i>Koncern</i> <i>Group</i>		<i>Moderelskab</i> <i>Parent company</i>	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		78.308	84.440	1.228	3.615
 Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		165.249	166.184	69.326	55.805
 Aktiver <i>Assets</i>		5.010.855	4.774.080	3.084.013	2.874.355

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	Koncern Group		Moderselskab Parent company	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital	13	675.200	675.200	675.200	675.200
<i>Share capital</i>					
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	2.133.670	1.972.109
<i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>					
Reserve for sikringstransaktioner		17.272	24.965	0	0
<i>Reserve for hedging transactions</i>					
Reserve for valutaomregning		-2.312	-4.382	0	0
<i>Reserve for exchange rate conversion</i>					
Overført resultat		2.141.437	1.953.628	22.727	2.102
<i>Retained earnings</i>					
Foreslået udbytte for regnskabsåret		64.819	50.640	64.819	50.640
<i>Proposed dividend for the year</i>					
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		2.896.416	2.700.051	2.896.416	2.700.051
<i>Equity attributable to shareholders of the Parent Company</i>					
Minoritetsinteresser		217.965	201.061	0	0
<i>Minority interests</i>					
Egenkapital		3.114.381	2.901.112	2.896.416	2.700.051
<i>Equity</i>					
Hensættelse til udskudt skat	14	589.140	571.840	0	0
<i>Provision for deferred tax</i>					
Hensatte forpligtelser		589.140	571.840	0	0
<i>Provisions</i>					

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	Koncern Group		Moderselskab Parent company	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		1.255.113	1.237.691	0	0
<i>Mortgage loans</i>					
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	186.738	173.395
<i>Payables to group enterprises</i>					
Langfristede gældsforpligtelser	15	1.255.113	1.237.691	186.738	173.395
<i>Long-term debt</i>					
Gæld til realkreditinstitutter	15	32.583	32.552	0	0
<i>Mortgage loans</i>					
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.166	4.218	0	0
<i>Trade payables</i>					
Selskabsskat		2.825	1.909	0	0
<i>Corporation tax</i>					
Anden gæld		11.693	21.509	859	909
<i>Other payables</i>					
Periodeafgrænsningsposter	16	2.954	3.249	0	0
<i>Deferred income</i>					
Kortfristede gældsforpligtelser		52.221	63.437	859	909
<i>Short-term debt</i>					
Gældsforpligtelser		1.307.334	1.301.128	187.597	174.304
<i>Debt</i>					
Passiver		5.010.855	4.774.080	3.084.013	2.874.355
<i>Liabilities and equity</i>					

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	<u>Note</u>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	19
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	
Nærtstående parter	20
<i>Related parties</i>	
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	21
<i>Fee to auditors appointed at the general meeting</i>	
Begivenheder efter balancedagen	22
<i>Subsequent events</i>	
Anvendt regnskabspraksis	23
<i>Accounting Policies</i>	

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

Koncern Group

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Reserve for sikringstrans- aktioner <i>Reserve for hedging trans- actions</i>	Reserve for valuta- omregning <i>Reserve for exchange rate conversion</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>	Egenkapital ekskl. minoritets- interesser <i>Equity excl. minority interests</i>	Minoritets- interesser <i>Minority interests</i>	I alt <i>Total</i>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	675.200	24.965	-4.382	1.953.628	50.640	2.700.051	201.061	2.901.112
Valutakursregulering <i>Exchange adjustments</i>	0	0	2.070	0	0	2.070	686	2.756
Betalt ordinært udbytte <i>Ordinary dividend paid</i>	0	0	0	0	-50.640	-50.640	-805	-51.445
Køb af egne kapitalandele <i>Purchase of treasury shares</i>	0	0	0	-580	0	-580	0	-580
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo <i>Fair value adjustment of hedging instruments, end of year</i>	0	-9.138	0	0	0	-9.138	-583	-9.721
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter <i>Tax on adjustment of hedging instruments for the year</i>	0	1.445	0	0	0	1.445	92	1.537
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	0	188.389	64.819	253.208	17.514	270.722
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	675.200	17.272	-2.312	2.141.437	64.819	2.896.416	217.965	3.114.381

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

Moderselskab

Parent company

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>	I alt <i>Total</i>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	675.200	1.972.109	2.102	50.640	2.700.051
Valutakursregulering <i>Exchange adjustments</i>	0	2.070	0	0	2.070
Betalt ordinært udbytte <i>Ordinary dividend paid</i>	0	0	0	-50.640	-50.640
Udbytte fra tilknyttede virksomheder <i>Dividend from group enterprises</i>	0	-91.076	91.076	0	0
Køb af egne kapitalandele <i>Purchase of treasury shares</i>	0	0	-580	0	-580
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi netto <i>Fair value adjustment of hedging instruments, net</i>	0	-7.693	0	0	-7.693
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	258.260	-69.871	64.819	253.208
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	675.200	2.133.670	22.727	64.819	2.896.416

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Cash flow statement 1 January - 31 December

	Note	Koncern Group	
		2024	2023
		TDKK	TDKK
Årets resultat		270.722	-342.526
<i>Result of the year</i>			
Regulering	17	-159.045	445.965
<i>Adjustments</i>			
Ændring i driftskapital	18	-26.654	29.447
<i>Change in working capital</i>			
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		85.023	132.886
<i>Cash flow from operations before financial items</i>			
Renteindbetalinger og lignende		1.184	1.100
<i>Financial income</i>			
Renteudbetalinger og lignende		-38.214	-34.672
<i>Financial expenses</i>			
Pengestrømme fra ordinær drift		47.993	99.314
<i>Cash flows from ordinary activities</i>			
Betalt selskabsskat		-15.972	-15.971
<i>Corporation tax paid</i>			
Pengestrømme fra driftsaktivitet		32.021	83.343
<i>Cash flows from operating activities</i>			
Køb af materielle anlægsaktiver		-119.999	-45.352
<i>Purchase of property, plant and equipment</i>			
Salg af materielle anlægsaktiver		116.040	69.050
<i>Sale of property, plant and equipment</i>			
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-3.959	23.698
<i>Cash flows from investing activities</i>			

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Cash flow statement 1 January - 31 December

	Note	Koncern Group	
		2024	2023
		TDKK	TDKK
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter <i>Repayment of mortgage loans</i>		-57.147	-46.862
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter <i>Raising of mortgage loans</i>		74.600	0
Køb af egne kapitalandele <i>Purchase of treasury shares</i>		-580	0
Betalt udbytte <i>Dividend paid</i>		-50.640	-27.008
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet <i>Cash flows from financing activities</i>		-33.767	-73.870
 Ændring i likvider <i>Change in cash and cash equivalents</i>		 -5.705	 33.171
 Likvider 1. januar <i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>		 95.939	 62.768
Likvider 31. december <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>		90.234	95.939
 Likvider specificeres således: <i>Cash and cash equivalents are specified as follows:</i>			
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		78.308	84.440
Værdipapirer <i>Current asset investments</i>		11.926	11.499
Likvider 31. december <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>		90.234	95.939

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	<i>Koncern Group</i>		<i>Moderselskab Parent company</i>	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
1. Nettoomsætning				
Revenue				
Geografiske markeder				
<i>Geographical segments</i>				
Tyskland	149.880	143.804	3.630	3.420
<i>Germany</i>				
	149.880	143.804	3.630	3.420
Aktiviteter				
<i>Business segments</i>				
Lejeindtægter	149.880	143.804	0	0
<i>Rent</i>				
Administration	0	0	3.630	3.420
<i>Administration fee</i>				
	149.880	143.804	3.630	3.420
	<i>Koncern Group</i>		<i>Moderselskab Parent company</i>	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
2. Værdiregulering af investeringsaktiver				
Value adjustments of investment assets				
Værdiregulering af investeringsejendomme	218.192	-492.840	0	0
<i>Value adjustments of investment properties</i>				
Avance ved salg af investeringsejendomme	11.137	6.221	0	0
<i>Gain on sale of investment properties</i>				
	229.329	-486.619	0	0

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	<i>Koncern Group</i>		<i>Moderselskab Parent company</i>	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
3. Personaleomkostninger				
Staff expenses				
Lønninger	2.872	2.553	2.872	2.553
<i>Wages and salaries</i>				
Andre omkostninger til social sikring	3	3	3	3
<i>Other social security expenses</i>				
Andre personaleomkostninger	3	3	3	3
<i>Other staff expenses</i>				
	2.878	2.559	2.878	2.559

Med henvisning til årsregnskabslovens §98b er vederlag til direktion og bestyrelse i koncernen oplyst samlet og udgjorde TDKK 2.632 i 2024 og TDKK 2.313 i 2023. Vederlag til direktion og bestyrelse i moderselskabet andrager TDKK 2.632 i 2024 og TDKK 2.313 i 2023.

With reference to Section 98b of the Annual Accounts Act, remuneration to the executive board and board of directors in the group is stated in total and amounted to TDKK 2.632 in 2024 and TDKK 2.313 in 2023. Remuneration to executive board and board of directors in the parent company amount to TDKK 2.632 in 2024 and TDKK 2.313 in 2023.

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2	2	2
<i>Average number of employees</i>				

Ingen ansatte modtager variabelt vederlag. Vederlaget dækker løn til ansatte, som har væsentligt indfyldelse på risikoprofilen.

No employees receive variable remuneration. The remuneration covers wages for employees who have a significant contribution to the risk profile.

	<i>Koncern Group</i>		<i>Moderselskab Parent company</i>	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4. Finansielle indtægter				
Financial income				
Andre finansielle indtægter	1.184	1.091	945	1.074
<i>Other financial income</i>				
Valutakursreguleringer	0	9	0	9
<i>Exchange adjustments</i>				
	1.184	1.100	945	1.083

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	<i>Koncern</i> <i>Group</i>		<i>Moderselskab</i> <i>Parent company</i>	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
5. Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	0	0	4.834	4.443
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	38.173	34.672	100	10
Kursreguleringer omkostninger <i>Exchange adjustments, expenses</i>	41	0	34	0
	38.214	34.672	4.968	4.453

En del af "Andre finansielle omkostninger" udgøres af de finansielle indtægter og omkostninger relateret til renteswap, hvorfor beløbet bliver vist netto. Der er i årets løb indtægtsført TDKK 12.505 relateret til renteswap.

A part of 'Other financial expenses' consists of financial income and expenses related to interest rate swaps, which is why the amount is shown net. During the year, an income of TDKK 12.505 related to interest rate swaps has been recognized.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	<i>Koncern</i>		<i>Moderselskab</i>	
	<i>Group</i>		<i>Parent company</i>	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
6. Skat af årets resultat				
<i>Income tax expense</i>				
Årets aktuelle skat	16.343	10.536	0	0
<i>Current tax for the year</i>				
Årets udskudte skat	30.009	-79.689	0	0
<i>Deferred tax for the year</i>				
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	25	0	0
<i>Adjustment of tax concerning previous years</i>				
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	-12.709	0	-140	0
<i>Adjustment of deferred tax concerning previous years</i>				
	33.643	-69.128	-140	0
der fordeler sig således:				
<i>thus distributed:</i>				
Skat af årets resultat	35.180	-67.056	-140	0
<i>Income tax expense</i>				
Skat af egenkapitalbevægelser	-1.537	-2.072	0	0
<i>Tax on equity movements</i>				
	33.643	-69.128	-140	0

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	<i>Koncern</i>		<i>Moderselskab</i>	
	<i>Group</i>		<i>Parent company</i>	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
7. Resultatdisponering				
<i>Profit allocation</i>				
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>	64.819	50.640	64.819	50.640
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <i>Reserve for net revaluation under the equity method</i>	0	0	258.260	-317.215
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat <i>Minority interests' share of net profit/loss of subsidiaries</i>	17.514	-20.786	0	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	188.389	-372.380	-69.871	-55.165
	270.722	-342.526	253.208	-321.740

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8. Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

Koncern

Group

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>
	TDKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	1.654.140
Valutakursregulering <i>Exchange adjustment</i>	1.576
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	119.999
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-35.403
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	1.740.312
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	2.953.756
Valutakursregulering <i>Exchange adjustment</i>	2.814
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	218.224
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver <i>Reversal of revaluations of sold assets</i>	-69.500
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	3.105.294
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	4.845.606

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Der indhentes årligt vurdering af dagsværdien af ejendommene fra eksternt uafhængig mægler.

Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods. An annual assessment of the fair value of the properties is obtained from an external independent estate agent.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	Koncern Group	
	2024	2023
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør <i>The fair value of investment properties amounts to</i>	4.845.606	4.607.896
Dagsværdiregulering, resultatopgørelse <i>Fair value adjustment, income statement</i>	229.329	-486.619
Tilgange <i>Additions</i>	119.999	45.352
Afgange (til indregnet værdi) <i>Disposals</i>	104.903	62.829
Ejendomsportefølje og beliggenhed (antal ejendomme): <i>Property portfolio and location (number of properties):</i>		
Ejendomme i Berlin <i>Properties in Berlin</i>	69	68
Ejendomme i Leipzig <i>Properties in Leipzig</i>	1	1
	70	69
Ejendommenes art: <i>Type of property:</i>		
Ejendomme som er udstykket i ejerlejligheder og hvorfra der sælges ejerlejligheder <i>Properties that are divided into condominiums and from which condominiums are sold</i>	22	14
Øvrige ejendomme som er udstykket i ejerlejligheder <i>Other properties that are divided into condominiums</i>	43	51
Udlejningsejendomme, som ikke er udstykket i ejerlejligheder <i>Rental properties that are not divided into condominiums</i>	5	4
	70	69

Selskabet sælger som hovedregel kun ejerlejligheder i forlængelse af almindelig fraflytning. Selskabet har ikke til hensigt at sælge udlejede lejligheder, idet de typisk handles med et væsentlig afslag. Dernæst vil selskabet gerne undgå, at nye ejere opsiger eksisterende lejere og dermed tvinger disse ud på et udfordrende boligmarked.

The company generally only sells apartments following normal fluctuation. The company does not intend to sell rented apartments as they are typically sold with a significant discount. Moreover, the company wants to avoid that new owners may choose to terminate the existing lease thereby forcing the current tenants to face the highly challenging housing market.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Antal lejemål:

Number of rentals:

Beboelse	2.269	2.255
<i>Residential</i>		
Erhverv	164	165
<i>Commercial</i>		
Parkeringspladser etc.	651	637
<i>Parking spaces etc.</i>		
	3.084	3.057

Erhvervslejemålene ligger normalt i stueetagen af ejendomme, som i øvrigt anvendes til beboelse. Selskabet har ingen ejendomme, som alene udlejes til erhverv.

The commercial leases are normally located on the ground floor of properties that are used for residential purposes. The company has no properties that are leased only for commercial purposes.

Udlejningsareal (m2):

Rental space (m2):

Beboelse	148.171	147.247
<i>Residential</i>		
Erhverv	20.560	20.610
<i>Commercial</i>		
	168.731	167.857

Samlet årsleje (%):

Total annual rent (%):

Beboelse	81%	81%
<i>Residential</i>		
Erhverv	17%	17%
<i>Commercial</i>		
Parkeringspladser etc.	2%	2%
<i>Parking spaces etc.</i>		
	100%	100%

Anvendt model til fastsættelse af dagsværdi:

Model used to determine fair value:

Koncernens investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet dagsværdi opgjort på grundlag af en "Discounted Cash Flow" model (DCF-model). Dagsværdien opgøres pr. ejendom. Modellen tager udgangspunkt i ejendommenes fremtidige forventede pengestrømme der tilbagediskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor, hvor der er taget højde for ejendommens karakter (ejendom hvorfra der sælges ejerlejligheder, ejendom udstykket i ejerlejligheder som udlejes, ejendom som ikke er udstykket), ejendommens beliggenhed og ejendommens stand.

The group's investment properties are recognized in the annual report at an estimated fair value calculated on the basis of a "Discounted Cash Flow" model (DCF model). The fair value is calculated per property. The model is based on the property's expected future cash flows, which are discounted with a fixed discount factor, taking into account the nature of the property (property from which owner-occupied flats are sold, property subdivided into owner-occupied flats that are rented out, property that is not subdivided), the property's location and the condition of the property.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Opgørelse af dagsværdien på grundlag af DCF-modellen foretages af en ekstern valuar. Valuaren besigtiger ejendommene (drive by) i en turnus, så alle ejendommene indenfor en periode på 3 år er besigtiget. Besigtigelsen giver grundlag for at bestemme ratings for micro-location og ejendommens stand.

The calculation of the fair value on the basis of the DCF model is carried out by an external valuer. The valuer inspects the properties (drive by) on a rotating basis, so that all the properties within a period of 3 years have been inspected. The inspection provides a basis for determining ratings for micro-location and the condition of the property.

Selskaber identificerer udvidelses-/fortætningsmuligheder, når lovkravene tillader det og/eller tilladelser til udvidelsen/fortætningen findes. Ved identifikation af disse potentielle områder, beregnes residualværdien ud fra de fremtidige indtægter og de nødvendige omkostninger til udvidelsen/fortætningen.

The company identifies expansion/densification opportunities when legal requirements permit and/or permits for the expansion/densification exist. When identifying these potential areas, the residual value is calculated based on the future revenues and the costs necessary for the expansion/densification.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdis *Key assumptions for the calculated fair value:*

Der anvendes en gennemsnitlig årlig lejestigning på vægtet gennemsnit 2,0 % i intervallet 1,8 % - 2,25 % (sidste år vægtet gennemsnit 2,2 %) pr. år, på ejendomme, hvor markedslejen er opnået. For ejendomme som ikke har opnået markedsleje (markedsniveau) anvendes en antagelse om en udskiftning af lejerne på årligt 5 %, hvormed lejen hæves til markedsleje (vægtet gennemsnit på 5,0 % i intervallet 4,0 % - 7,5 %) (vægtet gennemsnit sidste år 5,2 %). Omkostningerne i DCF-modellen stammer fra sædvanlige omkostningsgrupper (administrationsomkostninger, vedligeholdelse, fluktuationsomkostninger, tomgangsomkostninger osv.) ved brug af benchmarks og erfaringer fra værdiansættelser. For den vurdering, der fandt sted ultimo 2024, er tomgangen fra år 2 fastsat til 1 % (sidste år 1 %). I betragtning af den høje efterspørgsel efter lejligheder i Berlin er der ingen strukturel tomgang. Ejendomme hvorfra der sælges ejerlejligheder værdiansættes ved dels at kalkulere cash flow fra salg af lejligheder baseret på normal fluktuation og ved at tillægge cash flow fra leje af de ej solgte lejligheder.

An average annual rent increase of weighted average 2,0 % in the range of 1,8 % - 2,25 % (last year's weighted average 2,2%) per year is applied to properties where market rent has been achieved. For properties that have not achieved market rent (market level), an assumption of tenant turnover of 5 % annually is applied, whereby the rent is raised to market rent (weighted average of 5.0% in the range of 4,0 % - 7,5 %) (last year's weighted average 5,2 %). The costs in the DCF-model derive from usual cost groups (administrative costs, maintenance, fluctuation costs, vacancy costs, etc.) using benchmarks and valuation experience. For the valuation taken place end of 2024 vacancy from year 2 has been fixed at 1 % (last year 1 %). Given the high demand for apartments in Berlin there is no structural vacancy. Properties from which condominiums are sold are valued by partly calculating cash flow from the sale of condominiums on normal fluctuation and by adding cash flow from renting unsold apartments.

Diskontering sker ud fra en risikofri basissats og tillægges rating-baserede præmier for makrobeligenhed og mikrobeligenhed samt ejendommens tilstand. Endvidere tages der hensyn til ejendomsspecifikke kriterier såsom tildeling efter den tyske ejendomslov (WEG). Præmierne revideres løbende baseret på faktiske markedsforhold. Til dagsværdiansættelsen pr. 31/12 2024 er diskontering sket med satser mellem 4,5 % og 6,2 % - vægtet gennemsnit 5,4 % (sidste år mellem 4,7 % og 6,3 % - vægtet gennemsnit 5,6 %).

Discounting takes place based on a risk-free base rate and adding rating-based premiums for macro-location and micro-location as well as the property condition. Furthermore property-specific criteria such as allocation according to the German Property Act (WEG) are taken into account. The premiums are reviewed regularly based on actual market conditions. For the fair valuation as of 31/12 2024 the discounting has taken place using rates between 4,5 % and 6,2 % - weighted average 5,4 % (last year between 4,7 % and 6,3 % - weighted average 5,6 %).

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

De opgjorte og indregnede dagsværdier svarer til følgende lejemultipler:

31/12 2024 til multipler mellem 16,6 og 70,4 vægtet gennemsnit 32,2
31/12 2023 til multipler mellem 16,1 og 72,6 vægtet gennemsnit 31,6

The calculated and recognized fair values correspond to the following rental multiples:

*31/12 2024 for multiples between 16,6 and 70,4 weighted average 32,2
31/12 2023 for multiples between 16.1 and 72,6 weighted average 31,6*

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	<i>Moderselskab</i> <i>Parent company</i>	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
9. Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>		
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	249.781	249.781
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	249.781	249.781
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	2.568.769	2.901.985
Valutakursregulering <i>Exchange adjustment</i>	2.070	6.589
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	258.260	-317.215
Modtagne udbytter <i>Dividend to the Parent Company</i>	-56.500	-12.221
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi <i>Fair value adjustment of hedging instruments for the year</i>	-7.693	-10.369
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	2.764.906	2.568.769
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	3.014.687	2.818.550

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:
Investments in subsidiaries are specified as follows:

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>	Selskabs-kapital <i>Share capital</i>	Ejerandel <i>Owner-ship</i>	Egenkapital <i>Equity</i>	Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>
Berlin High End GmbH	Hamburg, Tyskland/Germany	72 TEUR	100%	3.014.687	258.260

Alle udenlandske dattervirksomheder er indregnet og målt som selvstændige enheder.
All foreign subsidiaries are recognised and measured as separate entities.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Koncern Group		Moderselskab Parent company	
2024	2023	2024	2023
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

10. Afledte finansielle instrumenter

Derivative financial instruments

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

Derivative financial instruments contracts in the form of interest rate swaps have been concluded. At the balance sheet date, the fair value of derivative financial instruments amounts to:

Aktiver	6.304	16.009	0	0
<i>Assets</i>				

Aftaler om renteswap er indgået til delvis sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en restløbetid på 12 måneder. I aftalerne byttes en rente på CIBOR med en fast rente på mellem 0,39% - 0,62% på lån med en hovedstol på TDKK 378.045. Renteswapaftalen er indgået med restløbetid på 1 år. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen TDKK 6.304.

Interest rate swap contracts have partially been concluded to hedge future interest payments on floating rate loans. The contracts have a term of 12 months. Under the contracts, an interest rate of CIBOR is exchanged for a fixed rate of interest between 0,39% - 0,62% on loans with a principal amount of TDKK 378.045. The interest rate swap contract has been concluded with a maturity period of the loan of 1 year. At the balance sheet date, the fair value of the interest rate swap amounts to TDKK 6.304.

11. Periodeafgrænsningsposter

Prepayments

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer mv.

Prepayments consist of prepaid expenses concerning insurance premiums, subscriptions etc.

Noter til årsregnskabet Notes to the Financial Statements

	Koncern Group		Moderselskab Parent company	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
12. Værdipapirer				
Current asset investments				
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	11.499	10.982	11.499	10.982
Carrying amount at 1 January				
Urealiserede kursreguleringer	427	517	427	517
Unrealised price adjustments				
Regnskabsmæssig værdi 31. december	11.926	11.499	11.926	11.499
Carrying amount at 31 December				

13. Selskabskapital Share capital

	Antal Number	Nominel værdi Nominal value
		TDKK
A-aktier	65.000	65.000
A-shares		
B-aktier	610.200	610.200
B-shares		
		675.200

Selskabet har pr. 31 december 2024 en aktiekapital på nominelt DKK 675.200.000. Aktierne er opdelt i to aktieklasser med 65.000 stk. A-aktier á nominelt DKK 1.000 og 610.200 stk. B-aktier á nominelt DKK 1.000. A-aktierne har hver 10 stemmer, og B-aktierne har hver en stemme.

Udover stemmeretsforskellen har A-aktionærerne i henhold til vedtægternes § 3.3 fortegningsret, når der udstedes A-aktier i et indbyrdes forhold svarende til deres nominelle aktiebesiddelse.

As of Dec 31 2024, the company's share capital consisted of nominally DKK 675.200.000. There are 65.000 A-shares of nominally DKK 1.000 and 610.200 B-shares of nominally DKK 1.000. The A-shares each have ten votes while the B-shares each have one vote.

In addition to the privilege in terms of voting rights, paragraph 3.3 of the company statutes states that in the case of new issue of A-shares, current holders of A-shares have a right of pre-emption in proportion to their existing holdings.

Koncernen ejer egne aktier på 200 stk. B aktier (sidste år 0) modsvarende en nominel værdi TDKK 200 (sidste år TDKK 0), som er ejet af moderselskabet. Samlet anskaffelsespris for købte egne aktier udgør TDKK 580 (sidste år TDKK 0). Aktierne er erhvervet i 2024 som led i selskabets strategi.

The Group owns 200 B shares (last year 0) corresponding to a nominal value of TDKK 200 (last year TDKK 0), which are owned by the parent company. The total acquisition price for purchased treasury shares is TDKK 580 (last year TDKK 0). The shares were acquired in 2024 as part of the company's strategy.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	<i>Koncern</i> <i>Group</i>		<i>Moderselskab</i> <i>Parent company</i>	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
14. Hensættelse til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar <i>Deferred tax liabilities at 1 January</i>	571.840	650.115	0	0
Kursregulering <i>Exchange adjustment</i>	545	1.434	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen <i>Amounts recognised in the income statement for the year</i>	18.292	-77.637	0	0
Årets indregnede beløb på egenkapitalen <i>Amounts recognised in equity for the year</i>	-1.537	-2.072	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december <i>Deferred tax liabilities at 31 December</i>	589.140	571.840	0	0

Den udskudte skat kan i al overvejende grad henføres til investeringsejendomme.
The deferred tax can predominantly be attributed to investment properties.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

<i>Koncern Group</i>		<i>Moderselskab Parent company</i>	
2024	2023	2024	2023
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

15. Langfristede gældsforpligtelser *Long-term debt*

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

Gæld til realkreditinstitutter

Mortgage loans

Efter 5 år	1.254.579	1.101.714	0	0
<i>After 5 years</i>				
Mellem 1 og 5 år	534	135.977	0	0
<i>Between 1 and 5 years</i>				
Langfristet del	1.255.113	1.237.691	0	0
<i>Long-term part</i>				
Inden for 1 år	32.583	32.552	0	0
<i>Within 1 year</i>				
	1.287.696	1.270.243	0	0

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	<i>Koncern</i> <i>Group</i>		<i>Moderselskab</i> <i>Parent company</i>	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
15. Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term debt</i>				
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>				
Efter 5 år <i>After 5 years</i>	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	0	0	186.738	173.395
Langfristet del <i>Long-term part</i>	0	0	186.738	173.395
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	0	0	0	0
	0	0	186.738	173.395

16. Periodeafgrænsningsposter

Deferred income

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Deferred income consists of payments received in respect of income in subsequent years.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	<i>Koncern Group</i>	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
17. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
<i>Cash flow statement - Adjustments</i>		
Finansielle indtægter	-1.184	-1.100
<i>Financial income</i>		
Finansielle omkostninger	38.214	34.672
<i>Financial expenses</i>		
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-229.329	486.619
<i>Value adjustments of assets held for investment</i>		
Skat af årets resultat	35.180	-67.056
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Andre reguleringer	-1.926	-7.170
<i>Other adjustments</i>		
	-159.045	445.965

	<i>Koncern Group</i>	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
18. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
<i>Cash flow statement - Change in working capital</i>		
Ændring i tilgodehavender	-4.770	41.131
<i>Change in receivables</i>		
Ændring i leverandører mv.	-12.163	1.419
<i>Change in trade payables, etc</i>		
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-9.721	-13.103
<i>Fair value adjustments of hedging instruments</i>		
	-26.654	29.447

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	<i>Koncern Group</i>		<i>Moderselskab Parent company</i>	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
19. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser Contingent assets, liabilities and other financial obligations				
Pant og sikkerhedsstillelse Charges and security				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:</i>				
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på <i>Land and buildings with a carrying amount of</i>	4.776.378	4.537.615	0	0
Andre eventualforpligtelser Other contingent liabilities				
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for FSV INVEST ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb. <i>The group companies are jointly and severally liable for tax on the jointly taxed incomes etc of the Group. The total amount of corporation tax payable is disclosed in the Annual Report of FSV INVEST ApS, which is the management company of the joint taxation purposes. Moreover, the group companies are jointly and severally liable for Danish withholding taxes by way of dividend tax, tax on royalty payments and tax on unearned income. Any subsequent adjustments of corporation taxes and withholding taxes may increase the Company's liability.</i>				

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

20. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Related parties and disclosure of consolidated financial statements

Transaktioner

Transactions

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 6. Der har i året ikke været transaktioner, som ikke har været på markedsmæssige vilkår.

The Company has chosen only to disclose transactions which have not been made on an arm's length basis in accordance with section 98(c)(6) of the Danish Financial Statements Act. There have not been transactions during the year that were not on market terms.

Koncernregnskab

Consolidated Financial Statements

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

The Company is included in the Group Annual Report of the Parent Company of the largest and smallest group:

Navn

Name

FSV INVEST ApS

Hjemsted

Place of registered office

Frederiksberg

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	<i>Koncern Group</i>		<i>Moderselskab Parent company</i>	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
21. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor <i>Fee to auditors appointed at the general meeting</i>				
PricewaterhouseCoopers				
Revisionshonorar	625	264	160	70
<i>Audit fee</i>				
Andre ydelser	50	153	20	35
<i>Non-audit services</i>				
	675	417	180	105
 Deloitte				
Revisionshonorar	325	0	80	0
<i>Audit fee</i>				
	325	0	80	0
 Steuerkontor Fischer (Tyske datterselskaber)				
Revisionshonorar	258	258	0	0
<i>Audit fee</i>				
Andre ydelser	268	129	0	0
<i>Non-audit services</i>				
	526	387	0	0

Stigningen i revisionshonorar til PwC, skyldes ekstra revisionsarbejde i forbindelse med valg af en minoritetsrevisor.
The increase in audit fees to PwC is due to additional audit work in connection with the selection of a minority auditor.

22. Efterfølgende begivenheder

Subsequent events

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

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

23. Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Berlin High End A/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2024 er aflagt i TDKK.

Med henvisning til det retvisende billede, er der foretaget visse reklassifikationer i resultatopgørelsen som alene relateret til nettoomsætningen og direkte omkostninger. Sammenligningstal i resultatopgørelse og hoved- og nøgletalsoversigt er tilpasset i overensstemmelse hermed. Det har ingen resultat effekt.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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

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

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

The Annual Report of Berlin High End A/S for 2024 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to large enterprises of reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Consolidated Financial Statements and the Parent Company Financial Statements for 2024 are presented in TDKK.

With reference to the true and fair view, certain reclassifications have been made in the income statement as solely related to revenue and direct costs. Comparative figures in the income statement and financial highlights have been adjusted accordingly. This has no impact on the results.

Recognition and measurement

The Financial Statements have been prepared under the historical cost method.

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

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

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

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

Recognition and measurement take into account predictable losses and risks occurring before the presentation of the Annual Report which confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Berlin High End A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Omgregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Basis of consolidation

The Consolidated Financial Statements comprise the Parent Company, Berlin High End A/S, and subsidiaries in which the Parent Company directly or indirectly holds more than 50% of the votes or in which the Parent Company, through share ownership or otherwise, exercises control.

On consolidation, items of a uniform nature are combined. Elimination is made of intercompany income and expenses, shareholdings, dividends and accounts as well as of realised and unrealised profits and losses on transactions between the consolidated enterprises.

The Parent Company's investments in the consolidated subsidiaries are set off against the Parent Company's share of the net asset value of subsidiaries stated at the time of consolidation.

Minority interests

Minority interests form part of the Group's total equity. Upon distribution of net profit, net profit is broken down on the share attributable to minority interests and the share attributable to the shareholders of the Parent Company. Minority interests are recognised on the basis of a remeasurement of acquired assets and liabilities to fair value at the time of acquisition of subsidiaries.

On subsequent changes to minority interests where the Group retains control of the subsidiary, the consideration is recognised directly in equity.

Translation policies

Danish kroner is used as the presentation currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. If currency positions are considered to be hedging future cash flows, the value adjustments are recognized directly in equity.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post, jf. dog afsnittet regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen for udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitaler primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen for integrerede udenlandske enheder omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs, idet poster afledt af ikke-monetære balanceposter dog omregnes til transaktionsdagens kurser for de underliggende aktiver eller forpligtelser. Monetære balanceposter omregnes til balancedagens kurs, mens ikke-monetære poster omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregningen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring jf. nedenfor.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the transaction date rates are recognised in financial income and expenses in the income statement; however, see the section on hedge accounting.

Income statements of foreign subsidiaries and associates that are separate legal entities are translated at transaction date rates or approximated average exchange rates. Balance sheet items are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Exchange adjustments arising on the translation of the opening equity and exchange adjustments arising from the translation of the income statements at the exchange rates at the balance sheet date are recognised directly in equity.

Income statements of enterprises that are integrated entities are translated at transaction date rates or approximated average exchange rates; however, items derived from non-monetary balance sheet items are translated at the transaction date rates of the underlying assets or liabilities. Monetary balance sheet items are translated at the exchange rates at the balance sheet date, whereas non-monetary items are translated at transaction date rates. Exchange adjustments arising on the translation are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Derivative financial instruments

Derivative financial instruments are initially recognised in the balance sheet at cost and are subsequently remeasured at their fair values. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are classified as "Other receivables" and "Other payables", respectively.

Changes in the fair values of derivative financial instruments are recognised in the income statement unless the derivative financial instrument is designated and qualify as hedge accounting.

Hedge accounting

Changes in the fair values of financial instruments that are designated and qualify as fair value hedges of a recognised asset or a recognised liability are recognised in the income statement as are any changes in the fair value of the hedged asset or the hedged liability related to the hedged risk.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Segmentoplysning om nettoomsætning

Oplysninger om aktiviteter og geografiske markeder er baseret på koncernens afkast og risici samt ud fra den interne økonomistyring. Koncernens aktiviteter anses som det primære segmentområde.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Changes in the fair values of derivative financial instruments that are designated and qualify as hedges of expected future transactions are recognised in the fair value reserve under equity as regards the effective portion of the hedge. The ineffective portion is recognised in the income statement. If the hedged transaction results in an asset or a liability, the amount deferred in equity is transferred from equity and recognised in the cost of the asset or the liability, respectively. If the hedged transaction results in an income or an expense, the amount deferred in equity is transferred from equity to the income statement in the period in which the hedged transaction is recognised. The amount is recognised in the same item as the hedged transaction.

Changes in the fair values of financial instruments that are designated and qualify as hedges of net investments in independent foreign subsidiaries or associates are recognised directly in equity as regards the effective portion of the hedge, whereas the ineffective portion is recognised in the income statement.

Segment information on revenue

Information on business segments and geographical segments is based on the Group's risks and returns and its internal financial reporting system. Business segments are regarded as the primary segments.

Income statement

Revenue

Rental income is recognised on a straight line-basis over the term of the lease.

Direct expenses

Direct expenses primarily include operating expenses for the year.

Other external expenses

Other external expenses comprise indirect production costs and expenses for premises, sales as well as office expenses, etc.

Staff expenses

Staff costs include wages and salaries including compensated absence and pensions as well as other social security contributions etc. made to the entity's employees.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Income from investments in subsidiaries

The item "Income from investments in subsidiaries" in the income statement includes the proportionate share of the profit for the year.

Financial income and expenses

Financial income and expenses comprise interest, financial expenses in respect of finance leases, realised and unrealised exchange adjustments, price adjustment of securities, amortisation of mortgage loans as well as extra payments and repayment under the on-account taxation scheme.

Tax on profit/loss for the year

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

Balance sheet

Property, plant and equipment

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed assets comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

Interest expenses on loans are not recognised in cost during construction and reconstruction periods.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

In Management's opinion the classification of the properties as investment properties did not cause any difficulties.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Discounted Cash Flow model

Koncernens investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet dagsværdi opgjort på grundlag af en "Discounted Cash Flow" model (DCF-model). Dagsværdien opgøres pr. ejendom. Modellen tager udgangspunkt i ejendommens fremtidige pengestrømme der tilbagediskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor, hvor der er taget højde for ejendommens karakter (ejendom hvorfra der sælges ejerlejligheder, ejendom udstykket i ejerlejligheder som udlejes, ejendom som ikke er udstykket), ejendommens beliggenhed og ejendommens stand.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

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

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

Discounted Cash Flow model

The group's investment properties are recognized in the annual report at an estimated fair value calculated on the basis of a "Discounted Cash Flow" model (DCF-model). The fair value is calculated per property. The model is based on the property's future cash flows, which are discounted with a fixed discount factor, taking into account the nature of the property (property from which owner-occupied flats are sold, property subdivided into owner-occupied flats that are rented out, property that is not subdivided), the property's location and the condition of the property.

Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries are recognised and measured under the equity method.

The item "Investments in subsidiaries" in the balance sheet include the proportionate ownership share of the net asset value of the enterprises calculated on the basis of the fair values of identifiable net assets at the time of acquisition with deduction or addition of unrealised intercompany profits or losses and with addition of the remaining value of any increases in value and goodwill calculated at the time of acquisition of the enterprises.

The total net revaluation of investments in subsidiaries is transferred upon distribution of profit to "Reserve for net revaluation under the equity method" under equity. The reserve is reduced by dividend distributed to the Parent Company and adjusted for other equity movements in the subsidiaries.

Subsidiaries with a negative net asset value are recognised at DKK 0. Any legal or constructive obligation of the Parent Company to cover the negative balance of the enterprise is recognised in provisions.

Receivables

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

Current Asset Investments

Current Asset Investments, which consist of listed bonds and shares, are measured at their fair values at the balance sheet date. Fair value is determined on the basis of the latest quoted market price.

Equity

Dividend

Dividend distribution proposed by Management for the year is disclosed as a separate Dividend item.

Treasury shares

Purchase and sales prices for treasury shares are recognised directly in retained earnings under equity. A reduction of capital by cancellation of treasury shares reduces the share capital by an amount equal to the nominal value of the shares and increases retained earnings. Dividend on treasury shares is recognised directly in equity under retained earnings.

Deferred tax assets and liabilities

Deferred tax is recognised in respect of all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised in respect of temporary differences concerning goodwill not deductible for tax purposes and other items - apart from business acquisitions - where temporary differences have arisen at the time of acquisition without affecting the profit for the year or the taxable income.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. In cases where the computation of the tax base may be made according to alternative tax rules, deferred tax is measured on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har moderselskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse for virksomheden selv, men alene udarbejdet pengestrømsopgørelse for koncernen.

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

Deferred tax assets and liabilities are offset within the same legal tax entity.

Current tax receivables and liabilities

Current tax receivables and liabilities are recognised in the balance sheet at the amount calculated on the basis of the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years. Tax receivables and liabilities are offset if there is a legally enforceable right of set-off and an intention to settle on a net basis or simultaneously.

Financial liabilities

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

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

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

Deferred income

Deferred income comprises payments received in respect of income in subsequent years.

Cash Flow Statement

With reference to section 86(4) of the Danish Financial Statements Act, the Parent Company has not prepared a cash flow statement for the Company itself but has only prepared a cash flow statement for the Group.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver. "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

The cash flow statement shows the Group's cash flows for the year broken down by operating, investing and financing activities, changes for the year in cash and cash equivalents as well as the Group's cash and cash equivalents at the beginning and end of the year.

Cash flows from operating activities

Cash flows from operating activities are calculated as the net profit/loss for the year adjusted for changes in working capital and non-cash operating items such as depreciation, amortisation and impairment losses, and provisions. Working capital comprises current assets less short-term debt excluding items included in cash and cash equivalents.

Cash flows from investing activities

Cash flows from investing activities comprise cash flows from acquisitions and disposals of intangible assets, property, plant and equipment as well as fixed asset investments.

Cash flows from financing activities

Cash flows from financing activities comprise cash flows from the raising and repayment of long-term debt as well as payments to and from shareholders.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents consist of "Cash and cash equivalents" and "current asset investments" under current assets. "Securities consist of short-term current asset investments with an insignificant risk of change in value that can be easily converted into cash and cash equivalents.

The cash flow statement cannot be immediately derived from the published financial records.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

Return on assets

Soliditetsgrad

Solvency ratio

Egenkapitalforrentning

Return on equity

Indre værdi pr. aktie ekskl. egne aktier
inkl. minoritetsinteresser

*Intrinsic value per share excl. own
shares incl. minority interests*

Indre værdi pr. aktie ekskl. egne aktier
ekskl. minoritetsinteresser

*Intrinsic value per share excl. own
shares excl. minority interests*

EBVAT

EBVAT

Financial Highlights

Explanation of financial ratios

Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo

Profit/loss of primary operations x 100 / Total assets at year end

Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo

Equity at year end x 100 / Total assets at year end

Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Net profit for the year x 100 / Average equity

Egenkapital / Samlet antal aktier efter fondsaktie emission - egne
aktier

*Equity / Total numbers of shares after issue of fund shares - own
shares*

Koncernens egenkapital ekskl. minoriteter / samlet antal aktier
fratrukket egne aktier

*the group's equity excluding minorities / total number of shares
minus treasury shares*

Resultat før skat - Værdiregulering af investeringsaktiver

*Profit/loss before tax - Value adjustments of fixed assets held for
investment*

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.”

Frantz Palludan

Bestyrelsesformand

På vegne af: Berlin High End A/S

Serienummer: 05aff82d-a086-4b9b-9f78-b09fffd93a39

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-15 11:19:10 UTC



Jørn Nybro Bolding

Næstformand

På vegne af: BHE

Serienummer: a0652da4-9cad-4350-8dfb-b8acdd9c294b

IP: 95.154.xxx.xxx

2025-04-15 13:21:26 UTC



Jon Sigurd Svenningsen

Adm. direktør

På vegne af: BHE

Serienummer: 663dc336-4849-4706-9a42-cde5f18f1ae8

IP: 87.48.xxx.xxx

2025-04-15 17:06:54 UTC



Jon Sigurd Svenningsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: BHE

Serienummer: 663dc336-4849-4706-9a42-cde5f18f1ae8

IP: 87.48.xxx.xxx

2025-04-15 17:06:54 UTC



Louis Andreas Becker

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: BHE

Serienummer: 7287e047-4f7f-4df0-ab00-9a0fd28a09f2

IP: 83.93.xxx.xxx

2025-04-17 11:07:51 UTC



Ole Elmegaard Mortensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: BHE

Serienummer: 277fb90-4358-4f82-8c7f-14a22420efda

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-04-17 11:27:35 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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

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.”

Mikkel Kenneth Helsby

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATSATORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: c4aeffa2-42e4-487d-bb55-ae6262a468d2

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-17 15:53:15 UTC



Thomas Frommelt Hertz

DELOITTE STATSATORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
33963556

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Deloitte Statsautoriseret Revisionspart...

Serienummer: 4a45e870-5614-4683-b2e7-6285a8c46b27

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-04-19 05:28:52 UTC



René Otto Poulsen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATSATORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: 1bee78ce-1354-4d20-8649-b7c0589024c9

IP: 83.136.xxx.xxx

2025-04-21 12:00:47 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.