

**K/S RITTERHUDE-IHLPOHL. TYSKLAND**

**C/O NECTAR MANAGEMENT A/S, BORNHOLMSGADE 3, 1266 KØBENHAVN K**

**ÅRSRAPPORT**  
*JAHRESBERICHT*

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**  
*1. JANUAR - 31. DEZEMBER 2022*

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. maj 2023**  
*Der Jahresbericht wurde auf der ordentlichen  
Gesellschafterversammlung der Gesellschaft vorgelegt  
und festgestellt 25. Mai 2023*

---

**Lene Larsen**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**  
**INHALTSVERZEICHNIS**

	<b>Side</b> <b>Seite</b>
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Informationen über die Gesellschaft</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Informationen über die Gesellschaft</i>	3
<b>Erklæringer</b> <i>Erklärungen</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Vermerk des Vorstandes</i>	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... <i>Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers</i>	5-9
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Bericht des Vorstandes</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Bericht des Vorstandes</i>	10
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> <i>Jahresabschluss 1. Januar - 31. Dezember</i>	
Resultatopgørelse..... <i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	11
Balance..... <i>Bilanz</i>	12-13
Egenkapitalopgørelse..... <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung</i>	14
Noter..... <i>Anhänge</i>	15-16
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</i>	17-19

**SELSKABSOPLYSNINGER**  
**INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT**

**Selskabet**  
*Gesellschaft*

K/S RITTERHUDE-IHLPOHL. TYSKLAND  
c/o Nectar Management A/S, Bornholmsgade 3  
1266 København K

CVR-nr.: 20 08 08 33  
CVR-Nr.:  
Stiftet: 20. maj 1997  
Gegründet: 20. Mai 1997  
Kommune: København  
Gemeinde:  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Geschäftsjahr: 1. Januar - 31. Dezember

**Bestyrelse**  
*Aufsichtsrat*

Flemming Allan Hansen, formand

**Revision**  
*Wirtschaftsprüfer*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V

**Oversættelses-  
forbehold**  
*Übersetzungsvorbehalt*

Den tyske del af dette dokument er en uofficiel oversættelse af den originale danske tekst, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske tekst og den tyske oversættelse, har den danske tekst forrang.  
*Der deutsche Teil dieses Textes ist eine inoffizielle übersetzung der dänischen Original-fassung. Im falle einer Abweichung zwischen dem dänischen Text und der deutschen Übersetzung, hat der dänische Text Gültigkeit .*

**LEDELSESPÅTEGNING**  
**VERMERK DES VORSTANDES**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S RITTERHUDE-IHLPOHL. TYSKLAND.

*Der Aufsichtsrat haben heute den Jahresabschluss für 1. Januar - 31. Dezember 2022 der K/S RITTERHUDE-IHLPOHL. TYSKLAND behandelt und genehmigt.*

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*Der Jahresabschluss wurde gemäß dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt.*

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

*Ich vertrete die Auffassung, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva, Passiva und finanziellen Stellung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022, sowie über die Tätigkeiten der Gesellschaft im Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2022, vermittelt.*

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

*Nach meine Auffassung enthält der Bericht des Vorstandes eine den Tatsachen entsprechende Darstellung der im Bericht behandelten Sachverhalte.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*Der Jahresabschluss wird der Hauptversammlung zur Feststellung vorlegt.*

København, den 25. maj 2023  
Kopenhagen, 25. Mai 2023

Bestyrelse:  
Aufsichtsrat

---

Flemming Allan Hansen  
Formand  
Vorsitzender

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
**ERKLÄRUNGEN DES SELBSTÄNDIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS**

**Til ejerne af K/S RITTERHUDE-IHLPOHL.**  
**TYSKLAND**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S RITTERHUDE-IHLPOHL. TYSKLAND for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

**An die Gesellschafter der K/S RITTERHUDE-IHLPOHL. TYSKLAND**

**Schlussfolgerung**

Wir haben den Jahresabschluss von K/S RITTERHUDE-IHLPOHL. TYSKLAND für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2022 geprüft, der die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz, die Eigenkapitalrechnung, die Anmerkungen und die angewandten Rechnungslegungsgrundsätze umfasst. Der Jahresabschluss wurde gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.

Wir vertreten die Auffassung, dass der Jahresabschluss gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva, Passiva und finanziellen Stellung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022, sowie des Resultats der Tätigkeiten der Gesellschaft im Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2022 vermittelt.

**Grundlage für die Schlussfolgerung**

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt. Unsere Verantwortung gemäß diesen Standards und Anforderungen ist im folgenden Abschnitt des Bestätigungsvermerks genauer beschrieben: „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“. Wir sind von der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den internationalen Richtlinien des International Ethics Standards Board for Accountants für ethisches Verhalten von Wirtschaftsprüfern (IESBA Code) und den zusätzlich in Dänemark geltenden ethischen Anforderungen unabhängig und haben unsere sonstigen ethischen Verpflichtungen gemäß diesen Anforderungen und dem IESBA Code ebenfalls erfüllt. Nach unserer Auffassung ist der erzielte Prüfnachweis ausreichend und als Grundlage für unsere Schlussfolgerung geeignet.

**Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss**

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING ERKLÄRUNGEN DES SELBSTÄNDIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 fejl-information, når sådan findes. Fejl-informationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

*Die Geschäftsleitung ist verantwortlich für die Erstellung eines Jahresabschlusses, der gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Die Geschäftsleitung ist außerdem verantwortlich für interne Kontrollen, die die Geschäftsleitung für die Ausarbeitung eines Jahresabschlusses ohne wesentliche Fehlinformationen - sei es aufgrund von betrügerischen Machenschaften oder Irrtümern - als notwendig erachtet.*

*Bei der Erstellung des Jahresabschlusses ist die Geschäftsleitung für die Einschätzung der Fähigkeit der Gesellschaft bezüglich der Fortsetzung des Betriebs zuständig; sie muss über den fortgesetzten Betrieb betreffende Umstände informieren, sofern dies relevant ist; sie muss außerdem den Jahresabschluss auf der Grundlage des Abschlussprinzips des fortgesetzten Betriebs erstellen, es sei denn die Geschäftsleitung beabsichtigt, die Gesellschaft zu liquidieren oder den Betrieb einzustellen, oder sie hat keine andere realistische Alternative dazu.*

### Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

*Unser Ziel besteht darin, ein hohes Maß an Sicherheit dafür zu erlangen, dass der Jahresabschluss keine wesentlichen Fehlinformationen enthält, ohne Rücksicht darauf, ob die Fehlinformationen auf betrügerische Machenschaften oder Irrtümer zurückzuführen sind, und einen Bestätigungsvermerk samt Schlussfolgerung abzugeben. Ein hohes Maß an Sicherheit bedeutet ein hohes Sicherheitsniveau, ist jedoch keine Garantie dafür, dass eine Prüfung, die in Übereinstimmung mit internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, stets wesentliche Fehlinformationen, falls vorhanden, aufdeckt. Fehlinformationen können infolge betrügerischer Machenschaften oder irrtümlich entstehen und als wesentlich betrachtet werden, falls vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder gemeinsam Einfluss auf die wirtschaftlichen Entscheidungen haben, die die Benutzer der Abschlüsse auf der Grundlage des Jahresabschlusses treffen.*

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
**ERKLÄRUNGEN DES SELBSTÄNDIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS**

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

*Als Bestandteil der Prüfung, die in Übereinstimmung mit internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, nehmen wir fachmännische Einschätzungen vor und erhalten während der Prüfung unsere professionelle Skepsis aufrecht. Darüber hinaus:*

- *Identifizieren und bewerten wir das Risiko für wesentliche Fehlinformationen im Jahresabschluss ohne Rücksicht darauf, ob die Fehlinformationen auf betrügerische Machenschaften oder Irrtümer zurückzuführen sind. Wir gestalten Prüfungsmaßnahmen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erzielen einen Prüfnachweis, der als Grundlage für unsere Schlussfolgerung ausreichend und geeignet ist. Das Risiko, durch betrügerische Machenschaften verursachte wesentliche Fehlinformationen nicht zu entdecken, ist höher als bei irrtümlich verursachten Fehlinformationen, da betrügerische Machenschaften Verschwörungen, Dokumentenfälschung, bewusste Auslassungen, Irreführung und die Umgehung interner Kontrollen umfassen können.*
- *Erreichen wir ein Verständnis der für die Prüfung relevanten internen Kontrolle, um die Prüfungsmaßnahmen gestalten zu können, die den Umständen angemessen sind, jedoch nicht, um eine Schlussfolgerung über die Wirksamkeit der internen Kontrolle der Gesellschaft zu erlangen.*
- *Geben wir eine Stellungnahme dazu ab, ob die von der Geschäftsleitung angewandten Rechnungslegungsgrundsätze geeignet sind, und ob die von der Geschäftsleitung erstellten rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und damit verknüpften Informationen angemessen sind.*

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
**ERKLÄRUNGEN DES SELBSTÄNDIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS**

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- *Schlussfolgern wir, ob die Erstellung des Jahresabschlusses durch die Geschäftsleitung auf der Grundlage des Abschlussprinzips des fortgesetzten Betriebs angemessen ist, sowie ob auf der Grundlage des erhaltenen Prüfnachweises mit Ereignissen oder Umständen eine wesentliche Unsicherheit verbunden ist, die wesentliche Zweifel bezüglich der Fähigkeit der Gesellschaft hinsichtlich der Fortsetzung des Betriebs aufkommen lassen kann. Falls wir zu der Schlussfolgerung gelangen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, müssen wir in unserem Bestätigungsvermerk auf diesbezügliche Angaben im Jahresabschluss aufmerksam machen, oder, falls solche Angaben nicht ausreichend sind, unsere Schlussfolgerung abändern. Unsere Schlussfolgerungen gründen sich auf den Prüfnachweis, der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erzielt wurde. Zukünftige Ereignisse oder Umstände können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft den Betrieb nicht fortsetzen kann.*
- *Nehmen wir Stellung zur Gesamtdarstellung, zur Struktur und zum Inhalt des Jahresabschlusses, darunter die Informationen in den Anmerkungen, sowie zu der Frage, ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Transaktionen und Ereignisse so wiedergibt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.*

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

*Wir kommunizieren mit der Geschäftsleitung über unter anderem den geplanten Umfang und die zeitliche Platzierung der Prüfung sowie über wichtige prüfungsbezogene Beobachtungen, darunter eventuelle bedeutende Mängel in der internen Kontrolle, die wir während der Prüfung identifizieren.*

**Stellungnahme zum Bericht der Geschäftsleitung**

*Die Geschäftsleitung ist für den Bericht der Geschäftsleitung verantwortlich.*

*Unsere Schlussfolgerung zum Jahresabschluss umfasst nicht den Bericht der Geschäftsleitung, und wir geben keine auf Sicherheit gründende Schlussfolgerung über den Bericht der Geschäftsleitung ab.*



**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
**ERKLÄRUNGEN DES SELBSTÄNDIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS**

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 25. maj 2023  
*Kopenhagen, 25. Mai 2023*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70  
CVR no.

Ferass Hamade  
Statsautoriseret revisor  
*Staatlich zugelassener Wirtschaftsprüfer*  
MNE-nr. mne35441  
MNE no.

*In Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses liegt es in unserer Verantwortung, den Bericht der Geschäftsleitung zu lesen und in diesem Zusammenhang zu erwägen, ob der Bericht der Geschäftsleitung in wesentlichen Punkten nicht mit dem Jahresabschluss übereinstimmt, oder ob unser durch die Prüfung oder auf andere Weise erlangtes Wissen möglicherweise wesentliche Fehlinformationen enthält.*

*Unsere Verantwortung besteht darüber hinaus darin, zu erwägen, ob der Bericht der Geschäftsleitung die gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erforderlichen Angaben enthält.*

*Aufgrund der durchgeführten Arbeit sind wir zu der Auffassung gelangt, dass der Bericht der Geschäftsleitung mit dem Jahresabschluss übereinstimmt und gemäß den Anforderungen des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse erstellt wurde. Wir haben im Bericht der Geschäftsleitung keine wesentlichen Fehlinformationen gefunden.*

**LEDELSESBERETNING**  
*BERICHT DES VORSTANDES***Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkedene er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 869.305, heraf værdireguleringer på DKK -150.000, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 8.301.486.

Ejendommene har i hele regnskabsåret 2022 været fuldt udlejet.

Resultatet for 2022 er påvirket af valutakursreguleringer.

Der henvises til noterne for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

**Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**Hauptgeschäftstätigkeiten**

*Die Geschäftstätigkeiten der Kommanditgesellschaft umfassen den Besitz und die Vermietung von Immobilien.*

**Unsicherheit bei Berechnung und Messung**

*Bei der Erstellung des Geschäftsberichtes nimmt die Unternehmensleitung eine Reihe von bilanzmäßigen Schätzungen und Bewertungen für die Einrechnung und Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft vor. Die Entwicklung auf den finanziellen Märkten und dem Immobilienmarkt ist von einer Stabilisierung geprägt. Der Immobilienmarkt entwickelt sich im Allgemeinen positiv. Er ist aber auch von großer Diversität und Unvorhersehbarkeit geprägt, die zur Folge haben, dass es immer noch eine gewisse Unsicherheit in Bezug auf die Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft, hierunter ins besondere die Bewertung der Anlageimmobilien, besteht.*

**Entwicklung der Aktivitäten und der wirtschaftlichen Verhältnisse**

*Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Jahr 2022 weist einen Gewinn von DKK 869.305 aus, worin auch Wertberichtigungen in Höhe von DKK -150.000 enthalten sind, und die Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 weist ein Eigenkapital von DKK 8.301.486 aus.*

*Die Objekte sind im Geschäftsjahr 2022 vollständig vermietet.*

*Das Ergebnis für 2022 ist durch Wechselkursanpassungen beeinflusst.*

*Hinsichtlich der Beurteilung wesentlicher rechnungslegungsbezogener Schätzungen und Einschätzungen durch das Management wird auf die Erläuterungen verwiesen..*

**Vorkommnisse von Bedeutung, nach Abschluss des Geschäftsjahres**

*Nach dem Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, die für die Finanzlage der Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung sind.*

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**  
**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 1. JANUAR - 31. DEZEMBER**

	Note <i>Anhang</i>	2022 kr. DKK	2021 kr. DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.172.313</b>	<b>1.039.616</b>
<i>BRUTTOGEWINN</i>			
<b>DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING</b> .....		<b>1.172.313</b>	<b>1.039.616</b>
<i>BETRIEBSERGEBNIS</i>			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-150.000	100.000
<i>Zeitwertberichtigung von Investitionsimmobilien</i>			
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.022.313</b>	<b>1.139.616</b>
<i>BETRIEBSERGEBNIS</i>			
Andre finansielle indtægter.....		0	6.016
<i>Sonstige finanzielle Erträge</i>			
Andre finansielle omkostninger.....		-153.008	-90.193
<i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>			
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>869.305</b>	<b>1.055.439</b>
<i>JAHRESERGEBNIS</i>			
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
<i>VORSCHLAG FÜR DIE GEWINNVERTEILUNG</i>			
Overført resultat.....		869.305	1.055.439
<i>Gewinnvortrag</i>			
<b>I ALT</b> .....		<b>869.305</b>	<b>1.055.439</b>
<i>INSGESAMT</i>			

**BALANCE 31. DECEMBER**  
**BILANZ 31. DEZEMBER**

AKTIVER AKTIVA	Note <i>Anhang</i>	2022 kr. DKK	2021 kr. DKK
Investeringsejendomme..... <i>Investitionsimmobilien</i>		16.350.000	16.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... <i>Sachanlagen</i>	1	<b>16.350.000</b>	<b>16.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> ..... <i>ANLAGEVERMÖGEN</i>		<b>16.350.000</b>	<b>16.500.000</b>
Andre tilgodehavender..... <i>Sonstige Forderungen</i>		11.353	27.028
<b>Tilgodehavender</b> ..... <i>Forderungen</i>		<b>11.353</b>	<b>27.028</b>
Likvide beholdninger..... <i>Liquide Mittel</i>		206.502	87.271
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> ..... <i>UMLAUFVERMÖGEN</i>		<b>217.855</b>	<b>114.299</b>
<b>AKTIVER</b> ..... <i>AKTIVA</i>		<b>16.567.855</b>	<b>16.614.299</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**  
**BILANZ 31. DEZEMBER**

PASSIVER <i>PASSIVA</i>	Note <i>Anhang</i>	2022 kr. <i>DKK</i>	2021 kr. <i>DKK</i>
Stamkapital..... <i>Gesellschaftskapital</i>		10.000.000	10.000.000
Ikke indbetalt stamkapital..... <i>Nicht eingezahltes Gesellschaftskapital</i>		-5.894.904	-5.894.904
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		8.301.486	7.432.181
<b>EGENKAPITAL.....</b> <b><i>EIGENKAPITAL</i></b>		<b>12.406.582</b>	<b>11.537.277</b>
Gæld til realkreditinstitutter..... <i>Verbindlichkeiten an Bodenkreditanstalt</i>		2.162.229	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b> <b><i>Langfristige Verbindlichkeiten</i></b>	<b>2</b>	<b>2.162.229</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter..... <i>Obligationsanleihe</i>		1.457.734	4.548.638
Gæld til pengeinstitutter.....		0	198.357
Anden gæld..... <i>Übrige Verbindlichkeiten</i>		541.310	330.027
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> <b><i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i></b>		<b>1.999.044</b>	<b>5.077.022</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b> <b><i>VERBINDLICHKEITEN</i></b>		<b>4.161.273</b>	<b>5.077.022</b>
<b>PASSIVER.....</b> <b><i>PASSIVA</i></b>		<b>16.567.855</b>	<b>16.614.299</b>
Eventualposter mv. <i>Eventualposten u.a.</i>	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Pfandbelastungen und Sicherstellungsstellungen</i>	4		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**  
**EIGENKAPITAL**

	Stamkapital Gesellschafts- apital	Ikke indbetalt stamkapital Nicht eingezahltes Gesellschafts- kapital	Overført resultat Gewinnvortr g	I alt Insgesamt
Egenkapital 1. januar 2022..... <i>Eigenkapital 1. Januar 2022</i>	10.000.000	-5.894.904	7.432.181	11.537.277
Forslag til resultatdisponering..... <i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>			869.305	869.305
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b> <i>Eigenkapital 31. Dezember 2022</i>	<b>10.000.000</b>	<b>-5.894.904</b>	<b>8.301.486</b>	<b>12.406.582</b>

NOTER  
ANHÄNGE

Note  
Anhang

**Materielle anlægsaktiver**  
*Sachanlagen*

1

	Investeringseje- domme <i>Investitionsimm- bilien</i>
Kostpris 1. januar 2022.....	21.126.061
<i>Anschaffungskosten 1. Januar 2022</i>	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>21.126.061</b>
<i>Anschaffungskosten 31. Dezember 2022</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	-4.626.061
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 1. Januar 2022</i>	
Årets værdireguleringer.....	-150.000
<i>Wertberichtigung des Jahres</i>	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>	<b>-4.776.061</b>
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 31. Dezember 2022</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>16.350.000</b>
<i>Buchwert 31. Dezember 2022</i>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

*In den Sachanlagen sind zum beizulegenden Zeitwert bewertete als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit folgenden Beträgen enthalten:*

	Erhvervsejendom <i>Gewerbe- immobilien</i>
Dagsværdi 31. december 2022.....	16.350.000
<i>Beizulegender Zeitwert 31. Dezember 2021</i>	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-150.000
<i>Die Wertberichtigung für das Jahr in der Erfolgsrechnung</i>	

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker, baseret på en afkastbaseret model.

Dagsværdien udgør DKK 16.350.000 pr. 31. december 2022 (2021: DKK 16.500.000), værdien er beregnet baseret på budget for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023 med et afkastkrav på 8,0% (2021: 8,0%).

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 8,0%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i et gennemsnitligt afkastkrav på +0,5% eller -0,5% vil resultere i en dagsværdi på henholdsvis DKK 15.306.000 og DKK 17.347.000.

**NOTER  
ANHÄNGE**
**Note  
Anhang**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**
**1**
**Sachanlagen (fortsættelse)**

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden zum Zeitwert angesetzt. Der Zeitwert wird durch Anwendung anerkannter Bewertungstechniken ermittelt, basierend auf einem ertragsabhängigen Modell festgestellt.

Der beizulegende Zeitwert beträgt 16.350.000 DKK pro 31. Dezember 2022 (2021: 16.500.000 DKK) wird der Wert auf der Grundlage des Haushaltsplans für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 mit einer erforderlichen Rendite von 8,0% (2021: 8,0%) berechnet.

Bei der Bewertung des Marktwertes zum 31. Dezember 2022 ist ein individuell festgesetzter Ertragsanspruch im 8,0% verwendet worden.

Änderungen der Schätzung des Ertragsanspruchs für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden den erfassten Wert der als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien in der Bilanz sowie die Wertberichtigung in der Gewinn- und Verlustrechnung beeinflussen.

Änderungen einer durchschnittlich erforderlichen Rendite von + 0,5% oder -0,5% führen zu einem beizulegenden Zeitwert von 15.306.000 DKK bzw. 17.347.000 DKK.

**Langfristede gældsforpligtelser**
**2**
**Langfristige Verbindlichkeiten**

	31/12 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021
	gæld i alt	Tilgung	Restschuld	gæld i alt
	31/12 2022	nächstes Jahr	nach 5 Jahren	31/12 2021
	Gesamtschuld	Gesamtschuld	Gesamtschuld	Gesamtschuld
Gæld til realkreditinstitutter .....	3.619.963	1.457.734	0	4.548.638
Verbindlichkeiten an Bodenkreditanstalt				
	<b>3.619.963</b>	<b>1.457.734</b>	<b>0</b>	<b>4.548.638</b>

**Eventualposter mv.**
**3**
**Eventualposter u.a.**
**Eventualforpligtelser**
**Eventualverbindlichkeiten**

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2023. Honoraret i opsigelsesperioden udgør DKK 84.000.

Die Kommanditgesellschaft hat mit Nectar Management A/S einen Gesellschafts-Verwaltungsvertrag abgeschlossen, der frühestens zum 31. Dezember 2023 erlöst werden kann. Das Honorar im Kündigungszeitraum beträgt DKK 84.000.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**4**
**Pfandbelastninger og Sikkerhedsstillinger**

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 3.619 er der ved ejerpantebrev givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør i alt TDKK 16.350, samt transport i lejeindtægter.

Die Gesellschaft hat Hypothekenbriefe von TDKK 3.619 ausgestellt, die ein Pfandrecht an Investitionsimmobilien gewährt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2022 TDKK 16.350 beträgt, sowie Abtretung der Mieterträge



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS  
ANGEWANDTE BILANZIERUNGS- UND  
BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE**

Årsrapporten for K/S RITTERHUDE-IHLPOHL. TYSKLAND for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

*Der Jahresbericht für K/S RITTERHUDE-IHLPOHL. TYSKLAND für 2022 wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss für Unternehmen der Größenklasse B mit Wahl der Bestimmungen der Größenklasse C.*

*Der Jahresbericht wurde nach derselben Rechnungslegungspraxis wie im letzten Jahr erarbeitet.*

**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer af gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG****Nettoumsatz**

*Mieteinnahmen und Kosten sind so abgegrenzt, dass sie den Zeitraum bis zum Ablauf des Geschäftsjahres decken. Erhobener Wärmebeitrag ist nicht Bestandteil der Mieteinnahmen.*

*Die Nettoumsätze werden abzüglich der Umsatzsteuer und der im Zusammenhang mit dem Verkauf anfallenden Gebühren und Rabatte angesetzt.*

**Sonstige externe Kosten**

*Sonstige betriebsfremde Aufwendungen umfassen Aufwendungen für Immobilien und Verwaltung.*

**Tageswertberichtigung  
von  
Investitionsimmobilien**

*Wertberichtigungen von Investitionsimmobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Verbesserungen werden den Anschaffungskosten der Investitionsaktiva hinzugerechnet. Als Ansatz der Wertberichtigung des laufenden Jahres dient der Tageswert zum Jahresanfang unter Hinzurechnung der Neuanschaffungen und Verbesserungen.*

**Finanzielle Erträge und Aufwendungen**

*Finanzerträge und -aufwendungen umfassen Zinserträge und -aufwendungen, finanzielle Kosten, realisierte und unrealisierte Kursgewinne und -verluste in Bezug auf Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung sowie Tilgung finanzieller ermögenswerte und Verbindlichkeiten.*

**Steuern**

*Die Gesellschaft ist kein selbständiges Steuersubjekt, und daher umfasst der Abschluss keine Steuern vom Betriebsergebnis der Gesellschaft.*

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS  
ANGEWANDTE BILANZIERUNGS- UND  
BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE**

Ikke-monetære balanceposter, som er op- eller nedreguleret til dagsværdi, omregnes til valutakursen på tidspunktet for omvurderingen (balancedagen). Valutakursændringen indgår i resultatopgørelsen som en del af dagsværdireguleringen af investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

*Nicht monetäre Bilanzposten, die auf den beizulegenden Zeitwert nach oben oder unten angepasst werden, werden mit dem Wechselkurs zum Zeitpunkt der Neubewertung (dem Bilanzstichtag) umgerechnet. Die Wechselkursänderung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als Teil der Fair-Value-Anpassung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfasst.*

*Immobilien werden bei der ersten Einrechnung mit den Anschaffungskosten bewertet, welche neben dem Kaufpreis auch eventuelle direkt im Zusammenhang stehende Nebenkosten beinhalten. Immobilien werden nachfolgend mit dem Zeitwert, welcher dem Verkehrswert entspricht, bewertet. Änderungen des Zeitwertes werden in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.*

*Immobilien im Bau werden zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.*

*Der Zeitwert von Immobilien wird mit Hilfe eines ertragsbasierten Wertansatzmodells bewertet, wobei der Wert anhand des Ertrags und einer individuell festgesetzten Rendite ermittelt wird.*

*Nachträgliche Aufwendungen werden den Anschaffungskosten der Immobilie hinzugerechnet, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Aufwand zukünftige ökonomische Vorteile für das Unternehmen mit sich führt. Andere Aufwendungen für Reparatur und Instandhaltung werden bei Entstehung in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.*

*Der Gewinn oder Verlust bei Verkäufen von materiellen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens ermittelt sich durch den Unterschiedsbetrag zwischen Verkaufspreis, nach Abzug von Verkaufsnebenkosten, und dem Buchwert zum Zeitpunkt des Verkaufs. Der Gewinn oder Verlust wird in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.*

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS  
ANGEWANDTE BILANZIERUNGS- UND  
BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE****Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

**Omregning af 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 finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

**Forderungen**

*Forderungen werden zu den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die in der Regel dem Nennwert entsprechen. Der Wert wird durch Abwertungen zur Vermeidung erwarteter Verluste reduziert.*

**Verbindlichkeiten**

*Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei Aufnahme des Darlehens mit dem erhaltenen Betrag abzüglich der entstandenen Darlehenskosten verbucht. In darauffolgenden Zeiträumen werden die finanziellen Verbindlichkeiten zu den akkumulierten Anschaffungskosten bewertet, die dem kapitalisierten Wert bei Anwendung des effektiven Zinssatzes entsprechen, sodass der Unterschied zwischen dem Darlehensbetrag und dem Nennwert über den Darlehenszeitraum hinweg in die Gewinn- und Verlustrechnung übernommen wird.*

*Die fortgeführten Anschaffungskosten für kurzfristige Verbindlichkeiten entsprechen in der Regel dem Nennwert.*

**Umrechnung von Fremdwährung**

*Transaktionen in Fremdwährung werden zum Kurs des Transaktionstages umgerechnet. Währungskursdifferenzen, die zwischen dem Kurs des Transaktionstages und dem Kurs am Tag der Zahlung entstehen, werden als Finanzposten in die Gewinn- und Verlustrechnung aufgenommen.*

*Guthaben, Schulden und andere monetäre Posten in Fremdwährung, die nicht am Bilanzstichtag abgerechnet sind, werden zum Währungskurs des Bilanzstichtages umgerechnet. Der Unterschied zwischen dem Kurs am Bilanzstichtag und dem Kurs zum Zeitpunkt des Entstehens des Guthabens oder der Verbindlichkeit wird unter Finanzerträge und -kosten in die Gewinn- und Verlustrechnung aufgenommen.*

*Sachanlagen, die in Fremdwährung gekauft wurden, werden zum Kurs des Transaktionstages umgerechnet.*