



Tlf.: +45 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S BRAUNSCHWEIG**

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

**ÅRSRAPPORT**  
*JAHRESBERICHT*

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**  
*1. JANUAR - 31. DEZEMBER 2023*

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. april 2024**  
*Der Jahresbericht wurde auf der ordentlichen  
Gesellschafterversammlung der Gesellschaft vorgelegt  
und festgestellt 30. April 2024*

---

**Lene Larsen**

**CVR-NR. 25 83 74 01**

**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>	15-19
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</i>	20-22

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

**Selskabet**  
*Gesellschaft*

K/S BRAUNSCHWEIG  
c/o Nectar Management A/S, Bornholmsgade 3  
1266 København K

CVR-nr.: 25 83 74 01  
CVR-Nr.:  
Stiftet: 3. januar 2001  
Gegründet: 3. Januar 2001  
Kommune: København  
Gemeinde:  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Geschäftsjahr: 1. Januar - 31. Dezember

**Bestyrelse**  
*Aufsichtsrat*

Jesper Rune Norgart, formand  
  
Peter Panduro Lundbergh  
Otto Neubert

**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 2023 for K/S BRAUNSCHWEIG.

*Der Aufsichtsrat haben heute den Jahresabschluss für 1. Januar - 31. Dezember 2023 der K/S BRAUNSCHWEIG behandelt und genehmigt.*

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*Der Jahresabschluss wird in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt.*

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

*Wir vertreten die Auffassung, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva, Passiva und finanziellen Stellung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023, sowie über die Tätigkeiten der Gesellschaft im Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2023, vermittelt.*

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

*Nach unserer 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 30. april 2024  
Kopenhagen, 30. April 2024

Bestyrelse:  
Aufsichtsrat

---

Jesper Rune Norgart  
Formand  
Vorsitzender

---

Peter Panduro Lundbergh

---

Otto Neubert

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

*Til ejerne af K/S BRAUNSCHWEIG*

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S BRAUNSCHWEIG for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 BRAUNSCHWEIG*

**Schlussfolgerung**

Wir haben den Jahresabschluss von K/S BRAUNSCHWEIG für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2023 geprüft, der die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz, die Eigenkapitalrechnung, die Anmerkungen und die angewandten Rechnungslegungsgrundsätze umfasst. Der Jahresabschluss wird in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt.

Wir vertreten die Auffassung, dass der Jahresabschluss gemäß dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva, Passiva und finanziellen Stellung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023, sowie des Resultats der Tätigkeiten der Gesellschaft im Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2023 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 den Jahresabschluss erstellt 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 30. april 2024  
*Kopenhagen, 30. April 2024*

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.

K/S Braunschweig ejer ejendommen Berliner Heerstrasse 60, Braunschweig, der er erhvervet med henblik på udlejning.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Værdiansættelse af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2023 udtrykker den aktuelle dagsværdi af investeringsejendommene i det nuværende marked.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på TDKK 3.082, heraf værdireguleringer på TDKK -200, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på TDKK 45.507.

**Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Lejer har valgt at forlade ejendommen førtidigt med starten af 2024, og der er nu indledt retssager fra begge sider. Der søges ny lejer eller salg til potentiel køber, der selv ønsker at bruge ejendommen.

Der er herudover 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.*

*K/S Braunschweig besitzt die Immobilie Berliner Heerstrasse 60, Braunschweig, die zwecks Vermietung erworben wurde.*

**Unsicherheit bei Berechnung und Messung**

*Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basiert auf der Einschätzung des Managements über den realistischen Verkaufswert der Immobilie per Bilanzstichtag und ist abhängig von einer Reihe von Unsicherheitsfaktoren, unter anderem der Bestimmung des zukünftigen Mietniveaus, des Vermietungsgrades, der zukünftigen Instandhaltungskosten und der Renditeanforderungen unter Berücksichtigung des eingeschätzten aktuellen Marktniveaus. Nach Einschätzung der Gesellschaft ist die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien per 31. Dezember 2023 drückt den aktuellen beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf dem aktuellen Markt aus.*

**Entwicklung der Aktivitäten und der wirtschaftlichen Verhältnisse**

*Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Jahr 2023 weist einen Gewinn von TDKK 3.082 aus, worin auch Wertberichtigungen in Höhe von TDKK -200 enthalten sind, und die Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 weist ein Eigenkapital von TDKK 45.507 aus.*

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

*Der Mieter hat sich für eine vorzeitige Räumung der Immobilie mit Beginn des Jahres 2024 entschieden und es wurden nun gerichtliche Verfahren auf beiden Seiten eingeleitet. Gesucht wird ein Nachmieter oder ein Verkauf an einen potenziellen Käufer, der die Immobilie selbst nutzen möchte.*

*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>	2023 kr. DKK	2022 kr. DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.293.892</b>	<b>491.310</b>
<i>BRUTTOGEWINN</i>			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-200.291	-49.512
<i>Zeitwertberichtigung von Investitionsimmobilien</i>			
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.093.601</b>	<b>441.798</b>
<i>BETRIEBSERGEBNIS</i>			
Andre finansielle indtægter.....		354.792	435.422
<i>Sonstige finanzielle Erträge</i>			
Andre finansielle omkostninger.....		-366.591	-300.013
<i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>			
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>3.081.802</b>	<b>577.207</b>
<i>JAHRESERGEBNIS</i>			
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> <i>VORSCHLAG FÜR DIE GEWINNVERTEILUNG</i>			
Overført resultat.....		3.081.802	577.207
<i>Gewinnvortrag</i>			
<b>I ALT</b> .....		<b>3.081.802</b>	<b>577.207</b>
<i>INSGESAMT</i>			

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

AKTIVER AKTIVA	Note <i>Anhang</i>	2023 kr. DKK	2022 kr. DKK
Investeringsejendomme..... <i>Investitionsimmobilien</i>		52.950.197	53.150.487
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b> <i>Sachanlagen</i>	<b>2</b>	<b>52.950.197</b>	<b>53.150.487</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b> <i>ANLAGEVERMÖGEN</i>		<b>52.950.197</b>	<b>53.150.487</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>		656.714	512.529
Andre tilgodehavender..... <i>Sonstige Forderungen</i>		34.568	28.438
<b>Tilgodehavender.....</b> <i>Forderungen</i>		<b>691.282</b>	<b>540.967</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b> <i>Liquide Mittel</i>		<b>1.074.449</b>	<b>1.081.746</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b> <i>UMLAUFVERMÖGEN</i>		<b>1.765.731</b>	<b>1.622.713</b>
<b>AKTIVER.....</b> <i>AKTIVA</i>		<b>54.715.928</b>	<b>54.773.200</b>

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

PASSIVER PASSIVA	Note  Anhang	2023 kr. DKK	2022 kr. DKK
Stamkapital.....		24.000.000	24.000.000
<i>Eigenkapital</i>			
Ikke indbetalt stamkapital.....		-17.699.667	-17.699.667
<i>Nichteingezahltes Gesellschaftskapital</i>			
Overført resultat.....		39.207.246	36.125.444
<i>Gewinnvortrag</i>			
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>45.507.579</b>	<b>42.425.777</b>
<i>EIGENKAPITAL</i>			
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.419.505	8.843.049
<i>Verbindlichkeiten an Bodenkreditanstalt</i>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>5.419.505</b>	<b>8.843.049</b>
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>			
Kreditinstitutter.....		3.153.172	3.063.735
<i>Kreditinstitute</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		21.000	21.000
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>			
Anden gæld.....		552.873	357.840
<i>Übrige Verbindlichkeiten</i>			
Deposita.....		61.799	61.799
<i>Anzahlung</i>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.788.844</b>	<b>3.504.374</b>
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>			
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>9.208.349</b>	<b>12.347.423</b>
<i>VERBINDLICHKEITEN</i>			
<b>PASSIVER.....</b>		<b>54.715.928</b>	<b>54.773.200</b>
<i>PASSIVA</i>			
 Eventualposter mv.	 4		
<i>Eventualposten u.a.</i>			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		
<i>Pfandbelastungen und Sicherheitsstellungen</i>			
 Oplysninger om usikkerhed ved going concern	 6		
<i>Angaben über unsicherheiten bei Going Concern</i>			

**EGENKAPITALOPGØRELSE**  
**EIGENKAPITAL**

	Stamkapital <i>Eigenkapital</i>	Ikke indbetalt stamkapital <i>Nichteingeza ltes Gesellsc aftskapital</i>	Overført resultat <i>Gewinnvotr g</i>	I alt <i>Insgesamt</i>
Egenkapital 1. januar 2023..... <i>Eigenkapital 1. Januar 2023</i>	24.000.000	-17.699.667	36.125.444	42.425.777
Forslag til resultatdisponering..... <i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>			3.081.802	3.081.802
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b> <i>Eigenkapital 31. Dezember 2023</i>	<b>24.000.000</b>	<b>-17.699.667</b>	<b>39.207.246</b>	<b>45.507.579</b>

**NOTER  
ANHÄNGE**

	2023 kr. DKK	2022 kr. DKK	Note Anhang
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
<i>Personalkosten</i>			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: <i>Durchschnittliche Anzahl der Vollzeitbeschäftigten</i>	0	0	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
<i>Sachanlagen</i>			
		<i>Investeringseje domme Investitionsimm bilien</i>	
Kostpris 1. januar 2023..... <i>Anschaffungskosten 1. Januar 2023</i>		56.019.606	
Valutakursregulering til ultimokurs..... <i>Wechselkursänderungen zu Ultimokurs</i>		123.542	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b> <i>Anschaffungskosten 31. Dezember 2023</i>		<b>56.143.148</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023..... <i>Wertberichtigung zum Zeitwert 1. Januar 2023</i>		-2.869.118	
Valutakursregulering..... <i>Wechselkursänderungen</i>		-6.327	
Årets værdireguleringer..... <i>Wertberichtigung des Jahres</i>		-317.506	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b> <i>Wertberichtigung zum Zeitwert 31. Dezember 2023</i>		<b>-3.192.951</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b> <i>Buchwert 31. Dezember 2023</i>		<b>52.950.197</b>	



**NOTER  
ANHÄNGE****Note  
Anhang****Materielle anlægsaktiver (fortsat)**  
*Sachanlagen (fortsetzung)*

2

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:*

	<b>Erhvervsjendom Gewerbe- immobilien</b>
Dagsværdi 31. december 2023.....	52.950.197
<i>Beizulegender Zeitwert 31. Dezember 2021</i>	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-200.291
<i>Die Wertberichtigung für das Jahr in der Erfolgsrechnung</i>	

**NOTER  
ANHÄNGE****Note  
Anhang****Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

2

*Sachanlagen (fortsetzung)*

Der er en generel usikkerhed omkring opgørelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendom baseret på administrators og ledelsens værdiberegning, som følge af usikkerheder på det tyske ejendomsmarked, samt at der ikke foreligger en ekstern uafhængig vurdering af ejendommen.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 8,00% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien. Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendomsog finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

Dagsværdien udgør TDKK 52.950 pr. 31. december 2023 (2022: TDKK 53.150), værdien er beregnet baseret på budget for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024 med et afkastkrav på 8,00% (2022: 7,60%).

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 8,00%.

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 TDKK 49.835 og TDKK 56.480.

**NOTER  
ANHÄNGE**
**Note  
Anhang**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**
**2**
**Sachanlagen (fortsættelse)**

Es besteht eine allgemeine Unsicherheit hinsichtlich der Berechnung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Unternehmens auf der Grundlage der Bewertung des Verwalters und des Managements, was auf Unsicherheiten auf dem deutschen Immobilienmarkt sowie auf die Tatsache zurückzuführen ist, dass es keine externe unabhängige Bewertung gibt Eigentum.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie erfolgte auf Basis des regulären Immobilienbudgets für das kommende Jahr, das Mieteinnahmen und Betriebskosten sowie Kosten für die Verwaltung enthält.

Die erforderliche Rendite, die Grundlage für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie ist, beträgt 8,00 % und wird jährlich von der Unternehmensleitung auf der Grundlage der Entwicklung der Marktbedingungen, der Art der Immobilie usw. festgelegt.

Nach Ansicht des Managements spiegelt der festgelegte beizulegende Zeitwert der Immobilie das aktuelle Marktniveau wider.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts wurden keine externen Experten beigezogen. Änderungen der Annahmen, die bei der Bewertung der Immobilie hauptsächlich verwendet werden, haben direkte Auswirkungen auf die Bewertung der Immobilie.

Mit der Tätigkeit des Unternehmens sind eine Reihe von Risikofaktoren verbunden. Die wichtigsten davon sind die Berechnung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie sowie finanzielle Risiken, die im Allgemeinen von der Unsicherheit auf den Immobilien- und Finanzmärkten beeinflusst werden.

Da es schwierig ist, die tatsächlichen Immobilien- und Marktverhältnisse über mehrere Jahre vorherzusagen, muss damit gerechnet werden, dass der tatsächliche Betrieb in einer oder mehreren Hinsichten unterschiedlich verläuft, sowohl im Positiven als auch im Negativen Richtung, als im Zusammenhang mit der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie angenommen.

Der beizulegende Zeitwert beträgt 52.950 TDKK pro 31. Dezember 2023 (2022: 53.150 TDKK) wird der Wert auf der Grundlage des Haushaltsplans für den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 mit einer erforderlichen Rendite von 8,00% (2021: 7,60%) berechnet.

Bei der Bewertung des Marktwertes zum 31. Dezember 2023 ist ein individuell festgesetzter Ertragsanspruch im 8,00% 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 49.835 TDKK bzw. 56.480 TDKK.

**Langfristede gældsforpligtelser**
**3**
**Langfristige Verbindlichkeiten**

	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt
	31/12 2023	Tilgung	Restschuld	31/12 2022
	Gesamtschuld	nächstes Jahr	nach 5 Jahren	Gesamtschuld
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.572.677	3.153.172	1.221.900	11.906.784
Verbindlichkeiten an Bodenkreditanstalt				
	<b>8.572.677</b>	<b>3.153.172</b>	<b>1.221.900</b>	<b>11.906.784</b>

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

Tilgungszahlungen, die innerhalb 1 Jahr fällig werden, sind unter kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sonstige Verbindlichkeiten sind in langfristigen Verbindlichkeiten erfasst.

**NOTER  
ANHÄNGE****Note  
Anhang****Eventualposter mv.**

4

*Eventualposten u.a.***Eventualforpligtelser***Eventualverbindlichkeiten*

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31 december 2024. Honoraret i opsigelsesperioden udgør DKK 207.500.

*Die Kommanditgesellschaft hat mit Nectar Management A/S einen Gesellschafts- Verwaltungsvertrag abgeschlossen, der frühestens zum 31. Dezember 2024 erlöst werden kann. Das honorar im Kündigungszeitraum beträgt DKK 207.500*

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5

*Pfandbelastungen und Sicherheitsstellungen*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på TDKK 8.573 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør i alt TDKK 52.950, samt transport i lejeindtægter.

*Die Gesellschaft hat Hypothekenbriefe von TDKK 8.573 ausgestellt, die ein Pfandrecht an Investitionsimmobilien gewährt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2023 TDKK 52.950 beträgt, sowie Abtretung der Mieterträge*

**Oplysninger om usikkerhed ved going concern**

6

*Angaben über unsicherheiten bei Going Concern*

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelserne i takt med at de forfalder.

Der foregår i øjeblikket forhandlinger med potentielle nye lejere samt forhandling af et eventuelt salg af selskabets ejendom.

Der er ikke modtaget indikationer på, at bankerne vil opsiges lånene. Ledelsen forventer derfor, at den nuværende lånefinansiering vil fortsætte på uændrede vilkår.

Selskabet likviditetsmæssige situation og selskabets drift for det kommende år er sikret ved den eksisterende finansiering samt eventuelle investorindbetaling.

*Die finanziellen Risiken des Unternehmens hängen im Wesentlichen mit der Finanzierung des Unternehmenseigentums und damit dem Risiko von Zinsänderungen etc. sowie der Fähigkeit der Anleger zusammen, ihren Zahlungsverpflichtungen bei Fälligkeit nachzukommen.*

*Derzeit laufen Verhandlungen mit potenziellen Nachmietern sowie über einen möglichen Verkauf der Immobilie.*

*Es liegen keine Hinweise vor, dass die Banken die Kredite kündigen werden. Das Management geht daher davon aus, dass die aktuelle Kreditfinanzierung zu unveränderten Konditionen fortgeführt wird.*

*Die Liquiditätssituation des Unternehmens und die Geschäftstätigkeit des Unternehmens für das kommende Jahr sind durch die bestehende Finanzierung und etwaige Investorenzahlungen gesichert.*

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS  
ANGEWANDTE BILANZIERUNGS- UND  
BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE**

Årsrapporten for K/S BRAUNSCHWEIG for 2023 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 BRAUNSCHWEIG für 2023 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 driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

**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.

**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 betriebliche Erträge**

*Sonstige betriebliche Erträge umfassen Abschlussposten, die in Bezug auf die Aktivitäten des Konzerns und der Gesellschaft nachrangig sind, darunter Einnahmen durch den Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen. Darüber hinaus sind Erträge aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen sowie Erstattungen für Betriebsausfälle und Konflikte enthalten. Erstattungen werden erfasst, wenn der Ertrag als realisierbar eingeschätzt wird.*

**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.*

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ANGEWANDTE BILANZIERUNGS- UND  
BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE***Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

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.

**Tilgodehavender**

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

**Finanzielle Erträge und Aufwendungen**

*Finanzielle Erträge und Aufwendungen umfassen Zinserträge und -aufwendungen, Aufwendungen im Rahmen des Finanzierungsleasings, realisierte und nicht realisierte Kursgewinne und -verluste in Bezug auf Wertpapiere, Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung sowie Zulagen und Vergütungen im Rahmen der Steuervorauszahlungsregelung u.a. Finanzielle Erträge und Aufwendungen werden mit den Beträgen, die sich auf das Geschäftsjahr beziehen, verbucht. Zinserträge und -aufwendungen werden zu den fortgeführten Anschaffungskosten erfasst.*

**BILANZ****Sachanlagen**

*Der Zeitwert von Immobilien wird mit Hilfe eines ertragsbasiertem 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.*

**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.*

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS  
ANGEWANDTE BILANZIERUNGS- UND  
BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE****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 nominal 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.

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.

**Verbindlichkeiten**

Finansielle 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.

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.