

K/S ORANIENBURG

Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M

CVR-nr. 26 17 23 49

CVR-nr. 26 17 23 49

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2021

Geschäftsbericht 1. Januar til 31. Dezember 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. april 2022
*Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen
Hauptversammlung der Gesellschaft am
vorgelegt und genehmigt.
28. april 2022*

Lars Bach Andersen
dirigent
Versammlungsleiter

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

	Side <i>Side</i>
Påtegninger	
<i>Bericht der Unternehmensleitung und Bestätigungsvermerk</i>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Bericht der Unternehmensleitung</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</i>	
Ledelsesberetning	
<i>Lagebericht</i>	
Selskabsoplysninger	9
<i>Informationen über die Gesellschaft</i>	
Ledelsesberetning	10
<i>Lagebericht</i>	
Årsregnskab	
<i>Jahresabschluss</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
<i>Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember</i>	
Balance 31. december	12
<i>Bilanz 31. Dezember</i>	
Egenkapitalopgørelse	15
<i>Eigenkapitalveränderungsrechnung</i>	
Noter	16
<i>Anhang</i>	
Anvendt regnskabspraksis	22
<i>Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</i>	

Ledelsespåtegning *Bericht der Unternehmensleitung*

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for K/S ORANIENBURG.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 5. april 2022
Odense, 5 April 2022

Direktion
Vorstand

Kurt Erik Hansen

Bestyrelse
Aufsichtsrat

Kurt Erik Hansen
formand
Vorsitzender

Michael Vestergård Kaul

Per Emge Jensen

Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben heute der Geschäftsbericht der K/S Oranienburg für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2021 erörtert und genehmigt.

Der Geschäftsbericht ist in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstattet worden.

Der Jahresabschluss vermittelt unseres Erachtens ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021.

Unserer Meinung nach enthält der Lagebericht eine zutreffende Darstellung der im Bericht erwähnten Verhältnisse.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung empfohlen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Til kapitalejeren i K/S ORANIENBURG

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S ORANIENBURG for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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's 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.

An Kommanditisen der K/S Oranienburg

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Oranienburg bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie dem Anhang, einschließlich der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze ("Jahresabschluss") für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss gemäß dem dänischen Jahresabschlussgesetz ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir führten unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards sowie sonstigen in Dänemark gültigen Vorschriften durch. Unsere Verantwortung infolge dieser Standards und Vorschriften ist in unserem Bestätigungsvermerk unter „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ erläutert.

In Übereinstimmung mit dem internationalen Verhaltenskodex für Wirtschaftsprüfer (IESBA's Verhaltenskodex) sowie sonstigen in Dänemark gültigen Vorschriften sind wir von der Gesellschaft unabhängig, wie wir sonstigen ethischen Verpflichtungen gemäß diesen Standards und Vorschriften genügen.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend sind und eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung eines Jahresabschlusses, der in Übereinstimmung mit dem dänischen Jahresabschlussgesetz ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Angaben ist, ungeachtet ob diese auf Verstöße oder Unrichtigkeiten zurückzuführen sind.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, sofern einschlägig, Sachverhalte in Zusammenhang der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzugeben sowie dafür, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen die Abwicklung der Gesellschaft oder Einstellung der Unternehmenstätigkeit bzw. ihnen bietet sich diesbezüglich keine andere realistische Alternative.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Angaben ist, ungeachtet ob diese auf Verstöße oder Unrichtigkeiten zurückzuführen sind, und einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Angabe stets aufdeckt. Falsche Angaben können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könä dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Standards und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om den 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.
- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Angaben im Jahresabschluss, ungeachtet ob diese auf Verstöße oder Unrichtigkeiten zurückzuführen sind, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Angaben nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Angaben bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

- 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.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- 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.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben im Anhang, sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass er ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild dieser vermittelt.

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.

Wir erörtern mit dem Aufsichtsgremium unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung feststellen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores 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.

Aussage zum Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind für die Ausarbeitung des Lageberichts verantwortlich.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf den Lagebericht, und wir drücken in keiner Weise eine sichere Schlussfolgerung zum Lagebericht aus.

Es obliegt uns im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses auch den Lagebericht durchzulesen und in diesem Zusammenhang zu beurteilen, ob dieser mit dem Jahresabschluss bzw. den von uns bei unserer Prüfung oder anderweitig gewonnenen Erkenntnissen im Wesentlichen im Einklang steht und im Übrigen frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Auch liegt es in unserer Verantwortung zu beurteilen, ob der Lagebericht die nach dem dänischen Jahresabschlussgesetz erforderlichen Angaben enthält.

Auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfungshandlungen sind wir der Auffassung, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss im Einklang steht und gemäß den Anforderungen des dänischen Jahresabschlussgesetzes aufgestellt ist. Wir haben im Lagebericht keine wesentlichen falschen Angaben festgestellt.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Odense, den 5. april 2022
Odense, 5. april 2022

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Ørnfeldt Thomsen
registreret revisor
Autorisierter Abschlussprüfer
MNE-nr. mne6513
MNE-nr. mne6513

Christian Hansen
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Abschlussprüfer
MNE-nr. mne33313
MNE-nr. mne33313

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabet <i>Die Gesellschaft</i>	K/S ORANIENBURG Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M CVR-nr.: 26 17 23 49 <i>CVR-nr.:</i> Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 <i>Geschäftszeitraum: 1. Januar - 31. Dezember 2021</i> Hjemsted: Odense <i>Sitz: Odense</i>
Bestyrelse <i>Aufsichtsrat</i>	Kurt Erik Hansen, formand (vorsitzender) Michael Vestergård Kaul Per Emge Jensen
Direktion <i>Vorstand</i>	Kurt Erik Hansen
Revision <i>Abschlussprüfer</i>	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M
Komplementar <i>Komplementär</i>	ApS Oranienburg Komplementar c/o Schou & Partners A/S, Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M

Ledelsesberetning Lagebericht

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 3.081.995, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 27.773.540.

Ejendommen har i regnskabsåret været fuldt udlejet. Årets resultat før værdireguleringer er i overensstemmelse med forventningerne.

Der henvises til note 1 og 2 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

For regnskabsåret 2022 forventes et positivt resultat.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Haupttätigkeit

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

Geschäftsverlauf

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Jahr 2021 weist einen Gewinn von DKK 3.091.995 aus, und die Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 weist ein Eigenkapital von DKK 27.783.540 aus.

Die Immobilie war im Geschäftsjahr, fast vollständig vermietet. Das Jahresergebnis entspricht den Erwartungen.

Wir verweisen auf Anhang 1 und 2, in dem die Unternehmensleitung Stellungnahme über Plausibilität der Vergenommenen bilanziellen Schätzungen berichtet.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird ein positives Ergebnis erwartet.

Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die auf die Bewertung des Geschäftsberichts einen wesentlichen Einfluss haben.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december
Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note	2021	2020
		kr.	t.kr.
Bruttofortjeneste <i>Bruttogewinn</i>		3.495.381	1.994
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Zeitwertanpassung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>		-216.889	-93
Resultat før finansielle poster <i>Gewinn vor Finanzposten</i>		3.278.492	1.901
Finansielle indtægter <i>Finanzerträge</i>		59.000	80
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>		-255.497	-364
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		3.081.995	1.617
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		3.081.995	1.617
		3.081.995	1.617

Balance 31. december
Bilanz 31. Dezember

	Note	2021	2020
		kr.	t.kr.
Aktiver			
<i>Aktiva</i>			
Investeringsejendomme	3	34.971.000	35.188
<i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>			
Materielle anlægsaktiver		34.971.000	35.188
<i>Anlagevermögen</i>			
Anlægsaktiver i alt		34.971.000	35.188
<i>Anlagevermögen</i>			
Andre tilgodehavender		165.131	166
<i>Andere Forderungen</i>			
Tilgodehavender		165.131	166
<i>Forderungen</i>			
Likvide beholdninger		491.672	798
<i>Flüssige Mittel</i>			
Omsætningsaktiver i alt		656.803	964
<i>Umlaufvermögen</i>			
Aktiver i alt		35.627.803	36.152
<i>Aktiva</i>			

Balance 31. december
Bilanz 31. Dezember

	Note	2021	2020
		kr.	t.kr.
Passiver			
<i>Passiva</i>			
Virksomhedskapital		24.000.000	24.000
<i>Gesellschaftskapital</i>			
Ikke indbetalt virksomhedskapital		-6.546.836	-6.652
<i>Nicht-eingezahltes gesellschaftskapital</i>			
Indbetalt virksomhedskapital		17.453.164	17.348
<i>Eingezahltes gesellschaftskapital</i>			
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		973.333	973
<i>Reserven für nicht-eingezahltes gesellschaftskapital</i>			
Overført resultat		9.347.043	6.265
<i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>			
Egenkapital		27.773.540	24.586
<i>Eigenkapital</i>			
Andre kreditinstitutter		4.039.882	7.319
<i>Andere Kreditinstitute</i>			
Langfristede gældsforpligtelser	4	4.039.882	7.319
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	3.527.509	3.640
<i>Kurzfr. Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>			
Kreditinstitutter		0	305
<i>Kreditinstitute</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		152.133	170
<i>Lieferanten von Waren und Dienstleistungen</i>			
Anden gæld		134.739	132
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser		3.814.381	4.247
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>			
Gældsforpligtelser i alt		7.854.263	11.566
<i>Verbindlichkeiten</i>			
Passiver i alt		35.627.803	36.152
<i>Passiva</i>			
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
<i>Unsicherheit über Weiterbetrieb (going concern)</i>			
Usikkerhed ved indregning og måling	2		

Balance 31. december (Fortsat)
Bilanz 31. Dezember (Continued)

	Note	2021	2020
		kr.	t.kr.
Passiver			
<i>Passiver</i>			
<i>Unsicherheit bei Ausweis und Bewertung</i>			
Eventualforpligtelser	5		
<i>Eventualverpflichtungen</i>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
<i>Zusagen und Sicherheit</i>			

Egenkapitalopgørelse

Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Virksomheds- kapital <i>Gesellschafts- kapital</i>	Ikke indbetalt virksomheds- kapital <i>Nicht- eingezahltes Gesellschafts- kapital</i>	Reserve for ikke indbetalt virksomhedska- pital <i>Regulierung für nicht- eingezahltes Gesellschafts- kapital</i>	Overført resultat <i>Gewinn- /Verlustvortrag</i>	I alt <i>Total</i>
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar <i>Eigenkapital Zum 1. Januar</i>	24.000.000	-6.651.829	973.333	6.265.048	24.586.552
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital <i>Einzahlung von nicht bezahltem Gesellschaftskapital</i>	0	104.993	0	0	104.993
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	0	0	3.081.995	3.081.995
Egenkapital 31. december <i>Eigenkapital zum 31. Dezember</i>	24.000.000	-6.546.836	973.333	9.347.043	27.773.540

Noter Anhang

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern) *Unsicherheit über Weiterbetrieb (going concern)*

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen forrenteændringer mv., samt endvidere investoreernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder. Der er ikke modtaget indikationer på, at bankerne vil opsige 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 investorindbetaling, som er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2022 på t.kr. 100.

Die finanziellen Risiken des Unternehmens hängen hauptsächlich mit der Finanzierung des Eigentums des Unternehmens und damit mit dem Risiko von Zinsänderungen usw. sowie mit der Fähigkeit der Anleger zusammen, die Zahlungsverpflichtung bei Fälligkeit einzuhalten. Es liegen keine Hinweise vor, dass die Banken die Kredite kündigen werden. Das Management geht daher davon aus, dass die derzeitige Kreditfinanzierung unverändert fortgesetzt wird. Um die Liquiditätsbereitschaft und den Cashflow sicherzustellen, wird 2022 eine Anlegerzahlung von 100 TDKK erwartet.

2 Usikkerhed ved indregning og måling *Unsicherheiten bei Ausweis und Bewertung*

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn forindregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne 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.

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.

Noter

Anhang

3 Aktiver der måles til dagsværdi

Zym beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

	Investerings- ejendomme <i>Als Finanzinvesti- tionen gehaltene Immobilien</i>
	<u>kr.</u>
Kostpris 1. januar	52.424.598
<i>Anschaffungskosten 1. Januar</i>	
Kostpris 31. december	<u>52.424.598</u>
<i>Anschaffungskosten 31. Dezember</i>	
Værdireguleringer 1. januar	-17.236.709
<i>Werberichtigungen zum 1. Januar</i>	
Årets værdireguleringer	-216.889
<i>Wertberichtigungen des Jahres</i>	
Værdireguleringer 31. december	<u>-17.453.598</u>
<i>Wertberichtigungen zum 31. Dezember</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>34.971.000</u></u>
<i>Buchwert zum 31. Dezember</i>	

Noter Anhang

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Voraussetzungen bei Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

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

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 10% 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.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

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 ejendoms- og 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.

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

Die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie wurde auf Grund des Normalbudgets für das kommende Jahr vorgenommen, enthaltend Mieterträge, Betriebs- und Verwaltungskosten.

Die erforderliche Rendite, die bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie verwendet wird, beträgt 10,53% und wird jährlich von der Unternehmensleitung auf der Grundlage der Entwicklung der Marktbedingungen und des Immobilientyps usw. festgelegt.

Die Unternehmensleitung schätzt, dass der festgelegte, beizulegende Zeitwert der Immobilie einen Ausdruck des geltenden Marktniveaus ist.

Änderung der hauptsächlich der Bewertung der Immobilie zugrundelegenden Voraussetzungen wird einen direkten Einfluss auf die Bewertung der Immobilie haben. Wir verweisen auf die Empfindlichkeitsanalyse des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie in der Anhang zu Sachanlage.

Die Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft sind verschiedener Risikofaktoren ausgesetzt, von denen die wesentlichsten die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie sowie die Finanzrisiken sind, die generell von der Unsicherheit in den Immobilien- und Finanzmärkten beeinflusst sind.

Da es schwierig ist, die tatsächlichen Immobilien- und Marktverhältnisse über eine Reihe von Jahren vorausszusehen, wird der tatsächliche Betrieb voraussichtlich in einer oder mehrerer Beziehungen anders, sowohl in positiver als negativer Richtung, verlaufen als was bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie vorausgesetzt wurde.

Noter

Anhang

3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Zym beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte (Continued)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 10%.

Bei der Bewertung des Marktwertes zum 31. Dezember 2021 ist ein individuell festgesetzter Ertragsanspruch im 10% verwendet worden.

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

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.

Ændringer i gennemsnitlig afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
Änderungen des durchschnittlichen Ertragsanspruchs	-0,5 %	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	9,5	10,0	10,5
Ertragsprozent			
Dagsværdi	36.811.000	34.971.000	33.306.000
Beizulegender Zeitwert			
Ændring i dagsværdi	1.840.000	0	-1.665.000
Änderung des beizulegenden Zeitwerts			

Noter

Anhang

4 Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar <i>Verbindlichkeiten 1. januar</i> kr.	Gæld 31. december <i>Verbindlichkeiten 31. december</i> kr.	Afdrag næste år <i>Raten innerhalb 1 Jahr</i> kr.	Restgæld efter 5 år <i>Verbindlichkeiten nach 5 Jahr</i> kr.
Andre kreditinstitutter <i>Andere Kreditinstitute</i>	10.959.359	7.567.391	3.527.509	0
	10.959.359	7.567.391	3.527.509	0

5 Eventualforpligtelser

Eventualposten

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.
Die Gesellschaft hat keine Eventualverbindlichkeiten.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pfand und Sicherheitsleistungen

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr 7.567 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør i alt t.kr. 34.971, samt transport i lejeindtægter. Yderligere har Mittelbrandenburgische Sparkasse pant i deponeringskonti.

Die Gesellschaft hat Hypothekenbriefe von TDKK 7.567 ausgestellt, die ein Pfandrecht an Investitionsimmobilien gewährt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2021 TDKK 34.971 beträgt, sowie Abtretung der Mieterträge. Ausserdem sind die Hinterlegenkonten bei der Mittelbrandenburgische Sparkasse verpfändet.

Noter

Anhang

	2021	2020
	kr.	t.kr.
7 Kontraktlige forpligtelser		
<i>Vertragliche Verpflichtungen</i>		
Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Schou & Partners A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31 december 2023. Honoraret i opsigelsesperioden udgør t.kr. 300:		
<i>Die Kommanditgesellschaft hat mit Schou & Partners A/S einen GesellschaftsVerwaltungsvertrag abgeschlossen, der frühestens zum 31. Dezember 2023 erlöst werden kann. Das Honorar im Kündigungszeitraum beträgt TDKK 300.</i>		
Inden for et år	150.000	231
<i>Innerhalb 1 Jahr</i>		
Mellem 1 og 5 år	150.000	0
<i>Zwischen 1 und 5 Jahren</i>		
	300.000	231

Anvendt regnskabspraksis Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

Årsrapporten for K/S ORANIENBURG for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i danske kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Der Geschäftsbericht der Gesellschaft K/S Oranienburg für das Jahr 2021 has ist nach den Vorschriften des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen der Berichterstattungs-kategorie B mit Wahl von einzelnen Regelungen aus Berichterstattungs-kategorie C aufgestellt.

Die angewandten Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Der Geschäftsbericht für das Jahr 2021 ist in DKK erstellt.

Erfassung und Bewertung

Erträge werden in der Gewinn- und Verlustrechnung zum Realisierungszeitpunkt erfasst; Wertberichtigungen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert oder zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden, werden entsprechend erfasst. Weiterhin werden in der Gewinn- und Verlustrechnung alle Aufwendungen erfasst, die zur Erwirtschaftung der Umsatzerlöse des Geschäftsjahres angefallen sind.

Vermögenswerte werden bilanziert, wenn wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und der Wert der Vermögenswerte verlässlich angesetzt werden kann.

Verbindlichkeiten werden bilanziert, wenn wahrscheinlich ist, dass zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus der Gesellschaft fließen wird, und der Wert der Verbindlichkeit verlässlich angesetzt werden kann.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Bei der Ersterfassung werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten bewertet. Bei der Folgebewertung werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wie für jeden einzelnen Bilanzposten unten beschrieben angesetzt.

Bei der Erfassung und Bewertung werden bis zur Vorlage des Geschäftsberichts vorzusehende Verluste und Risiken berücksichtigt, die zum Bilanzstichtag vorliegende Umstände bestätigen oder entkräften.

Gewinn- und Verlustrechnung

Bruttogewinn

Mit Bezugnahme auf §32 des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse wird der Bruttogewinn als Zusammenfassung von Nettoumsatzerlöse (Sonstige betriebsfremde Aufwendungen berechnet.

Nettoumsatzerlöse

Mieteinnahmen werden linear über die Mietzeit erfasst.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Dienstleistungen werden im Takt mit der Erbringung der vertraglichen Leistungen unter Anwendung der Methode der anteiligen Gewinnrealisation, wobei der Nettoumsatz dem Veräußerungswert der im Berichtszeitraum erbrachten Dienstleistungen entspricht. Die Methode wird angewandt, wenn die gesamten Erträge und Aufwendungen für die Dienstleistung und der Fertigstellungsgrad am Bilanzstichtag verlässlich errechnet werden können und es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen, darunter Zahlungen, an die Gesellschaft fließen wird. Als Fertigstellungsgrad dienen die bestrittenen Aufwendungen im Verhältnis zu den zu erwartenden Gesamtaufwendungen für die Dienstleistung.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen umfassen Aufwendungen für Immobilien und Verwaltung.

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.

Finanzposten

Finanzerträge und -aufwendungen umfassen Zinserträge und –aufwendungen, finanzielle Kost realisierte und unrealisierte Kursgewinne und –verluste in Bezug auf Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung sowie Tilg| finanzieller ermögenswerte und Verbindlichkeiten.

Anvendt regnskabspraxis *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

Balancen

Investeringsjendomme

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.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen. Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Bilanz

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umfassen Investitionen in Grundstücken und Gebäuden zum Zwecke einen Ertrag aus den Investitionen in der Form eines laufenden Betriebsertrags und / oder Veräußerungsgewinns aus Weiterverkauf zu erzielen.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden beim Erwerb zu Anschaffungskosten, die Einstandspreis einschließlich Anschaffungsnebenkosten umfassen, bewertet. Die Anschaffungskosten eigener gebauten als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umfassen Einstandspreis sowie direkt mit der Anschaffung verbundene Kosten, darunter Anschaffungsnebenkosten und Gemeinkosten für Löhne, Materialien, Komponente und Unterlieferanten bis zum Zeitpunkt, wo der Vermögenswert einsatzbereit ist.

Bei der Folgeerfassung werden als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wertberichtigungen von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Unternehmensleitung ist der Meinung, dass es mit der Klassifikation der Immobilien als als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien keine Schwierigkeiten gegeben hat.

Anvendt regnskabspraxis *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

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

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Unter dem beizulegenden Zeitwert wird der Betrag verstanden, zu dem die Immobilie am Bilanzstichtag zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Festlegung des beizulegenden Zeitwerts bedeutet wesentliche bilanzielle Schätzungen.

Die angewandten Schätzungen basieren auf Angaben sowie von der Unternehmensleitung als vertretbar beurteilten Voraussetzungen, aber sie sind in der Natur der Sache unsicher und unvorhersehbar. Die tatsächlichen Ereignisse oder Umstände werden wahrscheinlich von den Voraussetzungen in den Berechnungen abweichen, da vorausgesetzte Ereignisse oft nicht wie erwartet eintreten. Diese Abweichungen können wesentlich sein. Im Anhang sind die angewandten Voraussetzungen erläutert.

Der beizulegende Zeitwert als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien ist zum 31. Dezember 2021 für jede Immobilie bei Anwendung eines ertragsbasierten Bewertungsmodells festgesetzt, wobei die künftig zu erwartenden Geldströme für das kommende Jahr zusammen mit dem Ertragsgrad die Grundlage für den Zeitwert der Immobilie bilden. Die Berechnungen basieren auf den Budgets der Immobilien für die kommenden Jahre. Im Budget sind Mietentwicklung, Leerstand, Betriebskosten, Instandhaltung und Verwaltung u.a.m. berücksichtigt worden. Der budgetierte Geldstrom wird durch den geschätzten Ertragsgrad dividiert, wodurch sich der Zeitwert der Immobilie ergibt.

Anvendt regnskabspraxis Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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 rentekomkostning over låneperioden.

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

Außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen

Der Buchwert von sowohl immateriellen Vermögenswerten als Sachanlagen wird jährlich überprüft, um zu entscheiden, ob es eine Indikation der Wertminderung darüber hinaus gibt, was durch Abschreibung ausgedrückt wird.

Forderungen

Forderungen werden in der Bilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Nettoveräußerungswert erfasst, was hier dem Nennwert abzüglich Rückstellung für Forderungsausfälle entspricht.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Darlehen, wie Hypothekenschulden und Darlehen bei Kreditinstituten, werden bei der Aufnahme des Darlehens mit dem erhaltenen Erlös abzüglich bezahlter Transaktionskosten erfasst. In den Folgeperioden werden die Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, so dass der Unterschied zwischen dem Erlös und dem Nennwert über den Darlehenszeitraum als Zinsaufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wird.

Sonstige Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die im Wesentlichen dem Nennwert entsprechen.

Anvendt regnskabspraxis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Währungsumrechnung

Geschäftsvorfälle in Fremdwährung sind mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet worden. Gewinne und Verluste, die sich aus Differenzen zwischen dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles und dem Kurs am Zahlungstag ergeben, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Finanzposten erfasst. Wenn Fremdwährungspositionen als Sicherung der künftigen Zahlungsströme betrachtet werden, werden die Wertberichtigungen direkt im Eigenkapital erfasst.

Fremdwährungsforderungen und -verbindlichkeiten sowie andere monetäre Posten in Fremdwährung, die am Bilanzstichtag nicht abgerechnet sind, sind mit dem Kurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Unterschiede zwischen dem Kurs am Bilanzstichtag und dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Finanzposten erfasst.