

---

# ***K/S Bernkastel***

Ewaldsgade 7, DK-2200 København N

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2019**

*Geschäftsbericht 1. Januar - 31. Dezember 2019*

---

CVR-nr. 26 70 06 55

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/05 2020

*Der Geschäftsbericht  
wurde in der ordentlichen  
Hauptversammlung der  
Gesellschaft am 29/05  
2020 vorgelegt und  
genehmigt.*

Henrik Lind  
Dirigent  
*Versammlungsleiter*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Inhaltsverzeichnis

Side  
Seite

### **Påtegninger**

#### ***Bericht der Unternehmensleitung und Bestätigungsvermerk***

Ledelsespåtegning

*Bericht der Unternehmensleitung*

1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

2

### **Selskabsoplysninger**

#### ***Informationen über die Gesellschaft***

Selskabsoplysninger

*Informationen über die Gesellschaft*

7

Ledelsesberetning

*Lagebericht*

8

### **Årsregnskab**

#### ***Jahresabschluss***

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

*Income Statement 1 January - 31 December*

9

Balance 31. december

*Balance Sheet 31 December*

10

Noter til årsregnskabet

*Anhang zum Jahresabschluss*

12

*Übersetzung des dänischen Originals. Im Zweifelsfall wird die dänische Version gültig sein.*

# Ledelsespåtegning

## Bericht der Unternehmensleitung

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for K/S Bernkastel.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. maj 2020  
*København, 29. Mai 2020*

### **Direktion** **Vorstand**

Rene Kohlwes

### **Bestyrelse** **Aufsichtsrat**

Rene Kohlwes  
formand  
*Vorsitzender*

Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben heute der Geschäftsbericht der K/S Bernkastel für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2019 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 2019.

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

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung empfohlen.

Thomas Fog Helsted

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Til kommanditisterne i K/S Bernkastel

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bernkastel for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

An Kommanditisten der K/S Bernkastel

### Prüfungsurteil

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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019.

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Bernkastel bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz sowie dem Anhang, einschließlich der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze ("Jahresabschluss") für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und unter Beachtung der in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen ordnungsgemäß durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Standards und Anforderungen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. In Übereinstimmung mit den internationalen Standards zur Berufsethik von Abschlussprüfern (Ethik-Kodex des IESBA) und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen sind wir von der Gesellschaft unabhängig und haben ferner unsere sonstigen ethischen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Standards und Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### Aussage zum Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind für die Ausarbeitung des Lageberichts verantwortlich.

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

## ***Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers***

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

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

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

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

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte drif-

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.

### **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 Fä-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

ten; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af regnskabet**

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

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

higkeid der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, sofern einschlägig, Sachverhalte in Zusammenhang mit 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.

### **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 könnte, 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 regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusioner.
- 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.
- 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 we-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

sion. 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 regnskabet, herunder notoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Ringsted, den 29. maj 2020  
*Slagelse, 29. Mai 2020*  
**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Ferass Hamadé  
statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*  
mne35441

sentliche 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.

- 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.

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.



# Selskabsoplysninger

## Informationen über die Gesellschaft

**Selskabet**  
*Die Gesellschaft*

K/S Bernkastel  
Ewaldsgade 7  
DK-2200 København N

CVR-nr.: 26 70 06 55  
CVR-Nr.:  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Geschäftszeitraum: 1. Januar - 31. Dezember  
Stiftet: 15. juli 2002  
Gründung: 15. Juli 2002  
Hjemstedskommune: København  
Sitz: Copenhagen

**Komplementar**  
*Komplementär*

ApS Bernkastel Komplementar  
c/o Nectar Management A/S  
Ewaldsgade 7  
DK-2200 København N

**Bestyrelse**  
*Aufsichtsrat*

Rene Kohlwes, formand  
Thomas Fog Helsted

**Direktion**  
*Vorstand*

Rene Kohlwes

**Revision**  
*Abschlussprüfer*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
DK-4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

## Lagebericht

### Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom.

K/S Bernkastel ejer ejendommen Cusanusstrasse 5A, Bernkastel-Kues, der er erhvervet med henblik på udlejning.

### Udvikling i året

Ejendommen har i regnskabsåret 2019 været fuldt udlejet.

Årets resultat har i år været negativt, hvilket skyldes værdireguleringer.

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

Ejendommen forventes fortsat at være fuldt udlejet, og der forventes for regnskabsåret 2020 et positivt resultat før dagsværdireguleringer.

### Haupttätigkeit

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

K/S Bernkastel besitzt die Immobilie Cusanusstrasse 5A, Bernkastel-Kues, die zwecks Vermietung erworben wurde.

### Geschäftsverlauf

Die Immobilie war im Geschäftsjahr 2019 vollständig vermietet.

Das Jahresergebnis sind zufrieden.

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

Die Immobilien werden voraussichtlich vollständig vermietet bleiben, und für das Geschäftsjahr 2020 wird ein positives Ergebnis erwartet, bevor Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts vorgenommen werden.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b> <i>Bruttogewinn vor Wertberichtigungen</i>		<b>1.783.039</b>	<b>1.791.005</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Wertberichtigung von Finanzanlagen</i>	4	232.502	-2.300.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b> <i>Bruttogewinn nach Wertberichtigungen</i>		<b>2.015.541</b>	<b>-508.995</b>
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	5	-678.605	-736.023
<b>Årets resultat</b> <i>Jahresergebnis</i>		<b>1.336.936</b>	<b>-1.245.018</b>

## Resultatdisponering

### Gewinnverwendung

#### Forslag til resultatdisponering

##### Vorschlagene Gewinnverwendung

Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		1.336.936	-1.245.018
		<b>1.336.936</b>	<b>-1.245.018</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Aktiva

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		28.232.502	28.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>28.232.502</b>	<b>28.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	6	<b>28.232.502</b>	<b>28.000.000</b>
<i>Anlagevermögen</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>		12.800	0
Tilgodehavende investorindskud <i>Forderungen, Investoren</i>		0	4.045
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		17.307	0
<b>Tilgodehavender</b> <i>Forderungen</i>		<b>30.107</b>	<b>4.045</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Flüssige Mittel</i>		<b>167.544</b>	<b>139.184</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Umlaufvermögen</i>		<b>197.651</b>	<b>143.229</b>
<b>Aktiver</b> <i>Aktiva</i>		<b>28.430.153</b>	<b>28.143.229</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Passiva

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Kommanditaktiekapital <i>Kommanditkapital</i>		20.600.000	20.600.000
Ikke indbetalt selskabskapital <i>Nicht-eingezahltes Gesellschaftskapital</i>		-6.406.372	-6.906.372
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		-3.779.318	-5.116.254
<b>Egenkapital</b> <i>Eigenkapital</i>	7	<b>10.414.310</b>	<b>8.577.374</b>
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>		14.704.745	16.294.421
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	8	<b>14.704.745</b>	<b>16.294.421</b>
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>	8	2.966.826	3.051.730
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		344.272	219.704
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>3.311.098</b>	<b>3.271.434</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Verbindlichkeiten</i>		<b>18.015.843</b>	<b>19.565.855</b>
<b>Passiver</b> <i>Passiva</i>		<b>28.430.153</b>	<b>28.143.229</b>
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Unsicherheiten bei Ausweis und Bewertung</i>	1		
Usædvanlige forhold <i>Bewertung des Immobilienwertes</i>	2		
Begivenheder efter balancedagen <i>Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</i>	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>	9		
Anvendt regnskabspraksis <i>Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</i>	10		

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

#### *Unsicherheiten bei Ausweis und Bewertung*

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

### 2 Usædvanlige forhold

#### *Bewertung des Immobilienwertes*

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 7% 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.

*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 7% und wird jährlich von der Unternehmensleitung auf der Grundlage der Entwicklung der Marktbedingungen und des Immobilientyps*

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 2 Usædvanlige forhold (fortsat) *Bewertung des Immobilienwertes (fortgesetzt)*

*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 zugrundeliegenden 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 vorauszusehen, 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.*

### 3 Begivenheder efter balancedagen *Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag*

Selskabets forventninger til fremtiden bliver påvirket som følge af Covid-19 udbruddet og de tiltag som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet, jf. også omtalen af begivenheder efter balancedagen nedenfor. Selskabets ledelse har forsøgt at vurdere effekten af Covid-19 på selskabets forventede omsætning og resultat, men det er endnu for tidligt at udtale sig om, hvor store konsekvenserne bliver. Ledelsen ser sig derfor ikke i stand til pålideligt at oplyse om forventningerne til fremtiden, jf. ÅRL § 12.

*Die Erwartungen des Unternehmens für die Zukunft werden durch den Covid-19-Ausbruch und die Maßnahmen der Regierungen in den meisten Teilen der Welt zur Abschwächung der Auswirkungen des Ausbruchs beeinflusst, vgl. Auch die Erörterung der Ereignisse nach dem nachstehenden Bilanzstichtag. Das Management des Unternehmens hat versucht, die Auswirkungen von Covid-19 auf den erwarteten Umsatz und Gewinn des Unternehmens zu bewerten, aber es ist noch zu früh, um die Konsequenzen zu sagen. Das Management sieht sich daher nicht in der Lage, die Erwartungen für die Zukunft zuverlässig offenzulegen, vgl. § 12 des Jahresabschlussgesetzes.*

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

*Die Folgen von Covid-19, in denen viele Regierungen auf der ganzen Welt beschlossen haben, "die Länder zu schließen", sind für die Weltwirtschaft von großer Bedeutung. Das Management betrachtet die Folgen von Covid-19 als ein Ereignis, das nach dem Bilanzstichtag (31. Dezember 2019) eingetreten ist, und stellt daher ein nicht aufsichtsrechtliches Ereignis für das*

## Noter til årsregnskabet

### Anhang zum Jahresabschluss

#### 3 Begivenheder efter balancedagen (fortsat)

*Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (fortgesetzt)*

Unternehmen dar.

#### 4 Værdiregulering af investeringsaktiver

*Wertberichtigung von Finanzanlagen*

Værdireguleringer af investeringsejendomme  
*Zeitwertberichtigung von Investitionsimmobilien*

	2019	2018
	DKK	DKK
	232.502	-2.300.000
	<b>232.502</b>	<b>-2.300.000</b>

#### 5 Finansielle omkostninger

*Finanzaufwendungen*

Andre finansielle omkostninger  
*Sonstige Finanzaufwendungen*

	678.605	736.023
	<b>678.605</b>	<b>736.023</b>



# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

	Investerings- ejendomme Als Finanzinvesti- tionen gehaltene Immobilien DKK
Kostpris 1. januar <i>Anschaffungskosten zum 1. Januar</i>	39.020.001
Kostpris 31. december <i>Anschaffungskosten zum 31. Dezember</i>	39.020.001
Værdireguleringer 1. januar <i>Wertberichtigungen zum 1. Januar</i>	-11.020.001
Årets værdireguleringer <i>Wertberichtigungen des Jahres</i>	232.502
Værdireguleringer 31. december <i>Wertberichtigungen zum 31. Dezember</i>	-10.787.499
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <b><i>Buchwert zum 31. Dezember</i></b>	<b>28.232.502</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Voraussetzungen bei Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien*

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

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

	2019 DKK	2018 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør <i>Der Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beträgt</i>	28.232.502	28.000.000
Budgetperiode <i>Budgetzeitraum</i>	2020	2019
Diskonteringsrente <i>Diskontsatz</i>	7	6,75

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Sensitivität bei Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien*

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7 %.

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

Bei der Bewertung des Marktwertes zum 31. Dezember 2019 ist ein individuell festgesetzter Ertragsanspruch im 7 % verwendet worden.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme 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.

	-0,5 % -0,5 % DKK	Basis Basis DKK	0,5 % 0,5 % DKK
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav Änderungen des durchschnittlichen Ertragsanspruchs			
Afkastprocent Ertragsprozent	6,5	7,0	7,5
Dagsværdi Beizulegender Zeitwert	30.404.232	28.232.502	26.350.335
Ændring i dagsværdi Änderung des beizulegenden Zeitwerts	2.171.730	0	-1.882.167

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 7 Egenkapital

#### Eigenkapital

	Kommanditaktie- kapital <i>Kommanditkapital</i>	Ikke indbetalt selskabskapital <i>Nicht- eingezahltes Gesellschafts- kapital</i>	Overført resultat <i>Gewinn- /Verlustvortrag</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Eigenkapital zum 1. Januar</i>	20.600.000	-6.906.372	-5.116.254	8.577.374
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital <i>Einzahlung von nicht bezahltem Gesell- schaftskapital</i>	0	500.000	0	500.000
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	0	1.336.936	1.336.936
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Eigenkapital zum 31. Dezember</i></b>	<b>20.600.000</b>	<b>-6.406.372</b>	<b>-3.779.318</b>	<b>10.414.310</b>

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

#### Langfristige Verbindlichkeiten

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.*

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*Die Verbindlichkeiten werden wie folgt fällig:*

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
<b>Kreditinstitute</b>		
Efter 5 år	8.346.001	9.935.638
<i>Nach 5 Jahren</i>		
Mellem 1 og 5 år	6.358.744	6.358.783
<i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>		
Langfristet del	<u>14.704.745</u>	<u>16.294.421</u>
<i>Langfristiger Teil</i>		
Inden for 1 år	1.589.686	1.589.696
<i>Innerhalb 1 Jahr</i>		
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.377.140	1.462.034
<i>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>		
Kortfristet del	<u>2.966.826</u>	<u>3.051.730</u>
<i>Kurzfristiger Teil</i>		
	<b><u>17.671.571</u></b>	<b><u>19.346.151</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
<i>Pfand und Sicherheitsleistungen</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter: <i>Folgende Vermögenswerte sind als Sicherheit für Bankverbindungen geleistet worden.</i>		
Til sikkerhed for prioritetsgæld på tDKK 16.294 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør i alt tDKK 28.233, samt transport i lejeindtægter og forsikringssummer samt i investorernes resthæftelse. <i>Die Gesellschaft hat Hypothekenbriefe von TDKK 16.294 ausgestellt, die ein Pfandrecht an Investitionsimmobilien gewährt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2019 TDKK 28.233 beträgt, Abtretung der Mieterträge und Sicherheit in Versicherungen sowie Sicherheit in der Resthaftung der Kommanditisten.</i>		
<b>Kontraktlige forpligtelser</b>		
<i>Vertragliche Verpflichtungen</i>		
Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31 december 2020. Desuden er der indgået en forvalteraftale med Laux & Partner. Honoraret i opsigelsesperioden udgør: <i>Die Kommanditgesellschaft hat mit Nectar Management A/S einen Gesellschaftsverwaltungsvertrag abgeschlossen, der frühestens zum 31. Dezember 2020 erlöst werden kann. Ausserdem ist ein Haus-Verwaltervertrag mit Laux &amp; Partner abgeschlossen. Das honorar im Kündigungszeitraum beträgt:</i>		
Inden for 1 år	159.000	159.000
<i>Innerhalb 1 Jahr</i>		
	<b>159.000</b>	<b>159.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 10 Anvendt regnskabspraksis

#### *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

Årsrapporten for K/S Bernkastel for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser

Der Geschäftsbericht der Gesellschaft K/S Bernkastel für das Jahr 2019 has ist nach den Vorschriften des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen der Berichterstattungs-klasse B mit Wahl von einzelnen Regelungen aus Berichterstattungs-klasse C aufgestellt.

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

Der Geschäftsbericht für das Jahr 2019 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.

Bei der Ersterfassung werden Vermögenswerte und

## **Noter til årsregnskabet**

### **Anhang zum Jahresabschluss**

#### **10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)** *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

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

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

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

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.

#### 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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

## Resultatopgørelsen

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

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

#### 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.

## Gewinn- und Verlustrechnung

### Generell

Mieteinnahmen und Kosten sind so abgegrenzt, dass sie den Zeitraum bis zum Ablauf des Geschäftsjahres decken.



# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

#### **Bruttofortjeneste efter værdireguleringer**

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

#### **Finansielle poster**

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

#### **Skat**

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

#### **Sonstige betriebsfremde Aufwendungen**

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen umfassen Aufwendungen für Immobilien und Verwaltung.

#### **Bruttogewinn nach Wertberichtigungen**

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

#### **Finanzposten**

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

#### **Steuern**

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

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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 investerings ejendomme.

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

Dagsværdien for investerings ejendomme pr. 31. december 2019 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.

## Bilanz

### Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Investitionsimmobilien werden zum Zeitwert, der dem Verkehrswert der Immobilie entspricht, bewertet. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Im Bau befindliche Gebäude werden zu Herstellungskosten bewertet.

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

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.

Der beizulegende Zeitwert als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien ist zum 31. Dezember 2019 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.

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

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.

#### Tilgodehavender

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

#### Finansielle 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 renteomkostning over låneperioden.

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

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.

#### 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.

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Rechnungsabgrenzungsposten**

Passive Rechnungsabgrenzungsposten umfassen erhaltene Zahlungen in Bezug auf Erträge in den folgenden Geschäftsjahren.