
K/S Bernkastel

Bornholmsgade 3, DK-1266 København k

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2021

Geschäftsbericht 1. Januar - 31. Dezember 2021

CVR-nr. 26 70 06 55

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 10/03 2022

*Der Geschäftsbericht
wurde in der ordentlichen
Hauptversammlung der
Gesellschaft am 10/03
2022 vorgelegt und
genehmigt.*

Henrik Lind
Dirigent
Versammlungsleiter



pwc

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

Side
Seite

Påtegninger

Bericht der Unternehmensleitung und Bestätigungsvermerk

Ledelsespåtegning 1
Bericht der Unternehmensleitung

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabsoplysninger 8
Informationen über die Gesellschaft

Ledelsesberetning 9
Lagebericht

Årsregnskab

Jahresabschluss

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 11
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 12
Balance Sheet 31 December

Egenkapitalopgørelse 14
Eigenkapitalveränderungsrechnung

Noter til årsregnskabet 15
Anhang zum Jahresabschluss

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2022
København, 10. März 2022

Direktion

Vorstand

Rene Kohlwes

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Rene Kohlwes
formand
Vorsitzender

Thomas Fog Helsted

Jens Elkjær Borch

Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben heute der Geschäftsbericht der K/S Bernkastel 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 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bernkastel for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021.

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Bernkastel 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.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und unter Beachtung der in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung 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 dem Verhaltenskodex für Berufsangehörige des International Ethics Standards Board for Accountants (Verhaltenskodex des IESBA) und den in Dänemark geltenden zusätzlichen ethischen Anforderungen sind wir von der Gesellschaft unabhängig und haben ferner unsere sonstigen ethischen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen und dem Verhaltenskodex des IESBA erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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.

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.

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 zurück-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 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, fore-

zuführen 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 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 Anforderun-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

tager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

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

gen üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- 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 Ge-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteplysningerne, 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.

gebenheiten 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.

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Ringsted, den 10. marts 2022

Slagelse, 10. März 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Bo Winther

statsautoriseret revisor

Staatlich autorisierter Revisor

mne26864

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabet
Die Gesellschaft

K/S Bernkastel
Bornholmsgade 3
DK-1266 København k

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
Bornholmsgade 3
DK-1266 København K

Bestyrelse
Aufsichtsrat

Rene Kohlwes, formand
Thomas Fog Helsted
Jens Elkjær Borch

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 10.696.881, heraf værdireguleringer på DKK 9.529.384, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 22.900.468.

Baggrunden for den væsentlige positive dagsværdiregulering kan henføres til 2 forhold: (1) budgetteret stigende nettohusleje (kapitaliseret værdi heraf ca. DKK 4,5 mio) samt (2) reduceret afkastkrav (kapitaliseret værdi heraf ca. DKK 5 mio.)

Ejendommen har i regnskabsåret 2021 været fuldt udlejet.

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

Ejendommen forventes fortsat at være fuldt udlejet, og der forventes for regnskabsåret 2022 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 Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Jahr 2021 weist einen Gewinn von DKK 10.696.881 aus, worin auch Wertberichtigungen in Höhe von DKK 9.529.384 enthalten sind, und die Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 weist ein Eigenkapital von DKK 22.900.468 aus.

Der Hintergrund für die signifikante positive Fair-Value-Anpassung kann auf 2 Faktoren zurückgeführt werden: (1) geplante steigende Nettomiete (kapitalisierter Wert davon ca. 4,5 Mio. DKK) und (2) reduzierte Renditeanforderung (kapitalisierter Wert davon ca. 5 Mio. DKK)

Die Immobilie war im Geschäftsjahr 2021 vollständig vermietet.

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 2022 wird ein positives Ergebnis erwartet, bevor Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts vorgenommen werden.

Ledelsesberetning

Lagebericht

Begivenheder efter balancedagen

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

Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer <i>Bruttogewinn vor Wertberichtigungen</i>		1.732.471	1.613.859
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Wertberichtigung von Finanzanlagen</i>	3	9.529.384	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer <i>Bruttogewinn nach Wertberichtigungen</i>		11.261.855	1.613.859
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	4	-564.974	-581.501
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		10.696.881	1.032.358

Resultatdisponering

Gewinnverwendung

Forslag til resultatdisponering

Vorschlagene Gewinnverwendung

Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	10.696.881	1.032.358
	10.696.881	1.032.358

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Aktiva

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		37.761.886	28.232.502
Materielle anlægsaktiver	5	37.761.886	28.232.502
Anlægsaktiver		37.761.886	28.232.502
<i>Anlagevermögen</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>		271.632	127.164
Tilgodehavender		271.632	127.164
<i>Forderungen</i>			
Likvide beholdninger		26.513	242.365
<i>Flüssige Mittel</i>			
Omsætningsaktiver		298.145	369.529
<i>Umlaufvermögen</i>			
Aktiver		38.060.031	28.602.031
<i>Aktiva</i>			

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Passiva

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Kommanditaktiekapital <i>Kommanditkapital</i>		20.600.000	20.600.000
Ikke indbetalt selskabskapital <i>Nicht-eingezahltes Gesellschaftskapital</i>		-5.649.457	-6.006.380
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		7.949.925	-2.746.956
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>		22.900.468	11.846.664
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>		11.506.748	13.093.236
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	6	11.506.748	13.093.236
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>	6	3.102.813	3.219.680
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		550.002	442.451
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		3.652.815	3.662.131
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		15.159.563	16.755.367
Passiver <i>Passiva</i>		38.060.031	28.602.031
Going concern <i>Going concern</i>	1		
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Unsicherheiten bei Ausweis und Bewertung</i>	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>	7		
Anvendt regnskabspraksis <i>Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</i>	8		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalveränderungsrechnung

	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	-6.006.380	-2.746.956	11.846.664
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital <i>Einzahlung von nicht bezahltem Gesellschafts- kapital</i>	0	356.923	0	356.923
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	0	10.696.881	10.696.881
Egenkapital 31. december <i>Eigenkapital zum 31. Dezember</i>	20.600.000	-5.649.457	7.949.925	22.900.468

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

1 Going concern

Going concern

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

Selskabets 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.

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.

Die Liquiditätssituation des Unternehmens und die Geschäftstätigkeit des Unternehmens für das kommende Jahr werden durch die bestehende Finanzierung sowie die Zahlung durch die Anleger gesichert, was eine Voraussetzung für die weitere Geschäftstätigkeit des Unternehmens ist.

2 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 Geschäftsberichts nimmt das Management eine Reihe von buchhalterischen Bewertungen und Schätzungen für den Ansatz und die Bewertung der Vermögenswerte und Schulden des Unternehmens vor. Die Entwicklung auf den Finanz- und Immobilienmärkten ist durch eine Stabilisierung gekennzeichnet, der Immobilienmarkt bewegt sich im Allgemeinen in eine positive Richtung, aber auch mit großer Vielfalt und Unvorhersehbarkeit, was bedeutet, dass mit der Bewertung des Unternehmens immer noch einige Unsicherheiten verbunden sind Aktiva und Passiva. die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Unternehmens.

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

	2021	2020
	DKK	DKK
3 Værdiregulering af investeringsaktiver		
<i>Wertberichtigung von Finanzanlagen</i>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	9.529.384	0
<i>Zeitwertberichtigung von Investitionsimmobilien</i>		
	9.529.384	0
4 Finansielle omkostninger		
<i>Finanzaufwendungen</i>		
Andre finansielle omkostninger	564.974	581.501
<i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>		
	564.974	581.501

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

5 Aktiver der måles til dagsværdi Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

	Investerings- ejendomme Als Finanzinvestitionen 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>	-10.787.499
Årets værdireguleringer <i>Wertberichtigungen des Jahres</i>	9.529.384
Værdireguleringer 31. december <i>Wertberichtigungen zum 31. Dezember</i>	-1.258.115
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Buchwert zum 31. Dezember</i>	37.761.886

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.

	2021 DKK	2020 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør <i>Der Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beträgt</i>	37.761.886	28.232.502
Budgetperiode <i>Budgetzeitraum</i>	2022	2021
Diskonteringsrente <i>Diskontsatz</i>	5,65	6,5

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensitivität bei Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,65 %.

Bei der Bewertung des Marktwertes zum 31. Dezember 2021 ist ein individuell festgesetzter Ertragsanspruch im 5,65 % 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 gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
Änderungen des durchschnittlichen Ertragsanspruchs	-0,5 %	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,2	5,7	6,2
Ertragsprozent			
Dagsværdi	41.456.311	37.761.886	34.715.447
Beizulegender Zeitwert			
Ændring i dagsværdi	3.694.425	0	-3.046.439
Änderung des beizulegenden Zeitwerts			

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

6 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:

	2021	2020
	DKK	DKK
Kreditinstitutter		
Kreditinstitute		
Efter 5 år	6.352.130	6.745.072
<i>Nach 5 Jahren</i>		
Mellem 1 og 5 år	5.154.618	6.348.164
<i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>		
Langfristet del	<u>11.506.748</u>	<u>13.093.236</u>
<i>Langfristiger Teil</i>		
Inden for 1 år	1.587.041	1.587.040
<i>Innerhalb 1 Jahr</i>		
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.515.772	1.632.640
<i>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>		
Kortfristet del	<u>3.102.813</u>	<u>3.219.680</u>
<i>Kurzfristiger Teil</i>		
	<u>14.609.561</u>	<u>16.312.916</u>

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

	2021	2020
	DKK	DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>		
Pant og sikkerhedsstillelse <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 14.609 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør i alt tDKK 37.762, samt transport i lejeindtægter og forsikringssummer samt i investorenes resthæftelse. <i>Die Gesellschaft hat Hypothekenbriefe von TDKK 14.609 ausgestellt, die ein Pfandrecht an Investitionsimmobilien gewährt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2021 TDKK 37.762 beträgt, Abtretung der Mieterträge und Sicherheit in Versicherungen sowie Sicherheit in der Resthaftung der Kommanditisten.</i>		
Kontraktlige forpligtelser <i>Vertragliche Verpflichtungen</i>		
Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31 december 2022. Desuden er der indgået en forvalteraftale med Laux & Partner, som løber 3 måneder ad gangen. Honoraret i opsigelsesperioden udgør: <i>Die Kommanditgesellschaft hat mit Nectar Management A/S einen Gesellschaftsverwaltungsvertrag abgeschlossen, der frühestens zum 31. Dezember 2022 erlöst werden kann. Ausserdem ist ein Haus-Verwaltervertrag mit Laux & Partner abgeschlossen, das läuft 3 Monate auf einmal. Das honorar im Kündigungszeitraum beträgt:</i>		
Inden for 1 år	113.000	144.500
<i>Innerhalb 1 Jahr</i>		
	113.000	144.500

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

8 Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Årsrapporten for K/S Bernkastel for 2021 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 2021 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 2021 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 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.

Bei der Ersterfassung werden Vermögenswerte und

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)

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.

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 finansiel 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.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

Resultatopgørelsen

Generelt

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

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.

Gewinn- und Verlustrechnung

Generell

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

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 Verbindlichkeiten.

Steuern

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

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme 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 investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De fak-

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

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

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

tiske 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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse 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. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Tilgodehavender

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

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.

Ertragsbasierten Bewertungsmodell

Der beizulegende Zeitwert gewisser 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. Der dadurch berechnete Wert wird um eventuelle betriebsfremde Vermögenswerte wie flüssige Mittel, Depositen u.a.m. berichtigt, falls diese nicht gesondert an anderer Stelle der Bilanz erfasst sind

Forderungen

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

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)

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 rentekomkostning over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Rechnungsabgrenzungsposten

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