

# **K/S Hamborg Rennbahnstrasse**

Klarinetvej 6, 4200 Slagelse

CVR-nr. 29 53 04 83

***Gesellschaftsregister-Nr. 29 53 04 83***

## **Årsregnskab for 2023**

***Geschäftsbericht 2023***

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 01.05.2024

*Genehmigt auf der Hauptversammlung des Unternehmens am*

---

Dirigent

*Versammlungsleiter*

---

Selskabsoplysninger / <i>Unternehmensdaten</i>	3
Ledelsespåtegning / <i>Erklärung der Geschäftsleitung zum Geschäftsbericht</i>	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning / <i>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</i>	5 - 10
Ledelsesberetning / <i>Lagebericht</i>	11
Resultatopgørelse / <i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	12
Balance / <i>Bilanz</i>	13 - 14
Egenkapitalopgørelse / <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung</i>	15
Noter / <i>Anhang</i>	16 - 24

---

**Der deutsche Text in diesem Dokument ist eine unautorisierte Übersetzung der dänischen Vorlage. Im Falle von Abweichungen findet die dänische Vorlage Anwendung.**

---

**Selskabet**

**Das Unternehmen**

---

K/S Hamborg Rennbahnstrasse  
C/O CJ ADM  
Klarinetvej 6  
4200 Slagelse  
Hjemsted / Sitz: Slagelse  
CVR-nr. / Gesellschaftsregister-Nr. 29 53 04 83  
Regnskabsår / Geschäftsjahr: 01.01 – 31.12

---

**Bestyrelse**

**Aufsichtsrat**

---

Michael Vinther, formand / Vorsitzender  
Anders Finn Poulsen

---

**Revision**

**Abschlussprüfer**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## **Ledelsespåtegning** **Erklärung der Geschäftsleitung zum Geschäftsbericht**

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsperioden 01.01.23 – 31.12.23 for K/S Hamborg Rennbahnstrasse.

*Wir haben heute den Jahresbericht der K/S Hamborg Rennbahnstrasse für die Berichtsperiode vom 01.01.23 bis 31.12.23 erstellt.*

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 01.01.23 – 31.12.23.

*Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenslage des Unternehmens zum 31.12.23 bzw. seiner Finanz- und Ertragslage für die Berichtsperiode vom 01.01.23 bis 31.12.23.*

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

*Der Lagebericht enthält nach unserer Beurteilung eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Darstellung der darin angesprochenen Sachverhalte.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*Der Bericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung vorgelegt.*

Slagelse, den 01.05.2024  
*Slagelse*

### **Bestyrelsen** **Aufsichtsrat**

Michael Vinther  
Formand / Vorsitzender

Anders Finn Poulsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

**Til ejerne i K/S Hamborg  
Rennbahnstrasse**

**An die Anteilseigner der K/S Hamborg  
Rennbahnstrasse**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hamborg Rennbahnstrasse for regnskabsperioden 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 01.01.23 – 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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.

### **Prüfungsurteil**

*Wir haben den Jahresabschluss der K/S Hamborg Rennbahnstrasse – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie Anhang, hierunter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – für das Geschäftsjahr vom 01.01.23 bis 31.12.23 geprüft. Der Jahresabschluss ist nach dem dänischen Gesetz über Jahresabschluss erstellt worden.*

*Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenslage zum 31.12.23 und der Finanz- und Ertragslage und der Zahlungsströme des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 01.01.23 bis 31.12.23.*

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

*Wir haben unsere Abschlussprüfung unter Beachtung der Internationalen Prüfungsstandards sowie weiterer Pflichten nach dänischen Vorschriften durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Standards und Pflichten werden im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ näher beschrieben. Wir sind vom Unternehmen unabhängig gemäß den Standards zur Berufsetik für Wirtschaftsprüfer (IESBA Code of Ethics) und weiteren in Dänemark geltenden Pflichten, und wir erfüllen die nach diesen Standards und Pflichten festgelegten ethischen Verpflichtungen. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bilden.*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die Aufstellung des Jahresabschlusses, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss zu vermitteln hat, liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter. Diese Verantwortung umfasst auch die interne Kontrolle, die die gesetzlichen Vertreter für die Erstellung eines Jahresabschlusses ohne wesentliche Falschangaben, unabhängig davon, ob diese durch Verstöße oder Unrichtigkeiten verursacht werden, für erforderlich halten.

*Bei Aufstellung des Jahresabschluss haben die gesetzlichen Vertreter die Fähigkeit des Unternehmens, den Geschäftsbetrieb fortzuführen, einzuschätzen, einschlägige Sachverhalte zur Unternehmensfortführung anzugeben, sowie den Jahresabschluss unter Anwendung des Grundsatzes der Unternehmensfortführung aufzustellen. Der Jahresabschluss ist solange auf der Grundlage der Annahme der Unternehmensfortführung aufzustellen, bis die gesetzlichen Vertreter entweder beabsichtigen, das Unternehmen aufzulösen oder das Geschäft einzustellen, oder bis die gesetzlichen Vertreter keine realistische Alternative haben, als so zu handeln.*

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

*Unsere Ziele sind es hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss insgesamt frei von wesentlichen, durch Verstöße oder Unrichtigkeiten verursachten Falschangaben ist, sowie einen Bestätigungsvermerk mit einer Aussage zu erteilen. Hinreichende Sicherheit ist gleichbedeutend mit hoher Sicherheit, jedoch keine Garantie dafür, dass durch eine unter Beachtung der Internationalen Prüfungsstandards sowie weiterer Berufspflichten dänischer Prüfungsvorschriften durchgeführte Abschlussprüfung jederzeit wesentliche Falschangaben, falls*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

*vorhanden, erkannt werden. Falschangaben können durch Verstöße oder Unrichtigkeiten entstehen und können als wesentlich angesehen werden, wenn es angemessenerweise zu erwarten ist, dass sie einzeln oder in ihrer Gesamtheit die wirtschaftlichen Entscheidungen beeinflussen könnten, die Adressate auf der Grundlage des Jahresabschlusses treffen.*

*Im Rahmen einer Abschlussprüfung, die unter Beachtung der Internationalen Prüfungsstandards sowie weiteren in Dänemark geltenden Berufspflichten durchgeführt wird, üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und behalten eine kritische Grundhaltung bei. Darüber hinaus:*

- *Identifizieren und beurteilen wir die Risiken für wesentliche Falschangaben im Jahresabschluss, unabhängig davon, ob diese durch Verstöße oder Unrichtigkeiten verursacht werden, konzipieren und führen Prüfungshandlungen durch als Reaktion auf diese Risiken sowie erlangen Prüfungsnachweise, die eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bilden. Das Risiko des Nichtentdeckens von Falschangaben, die aus Verstößen entstehen, ist höher als bei wesentlichen Falschangaben, die aus Unrichtigkeiten entstehen, da Verstöße mit Kollusion, Fälschung, vorsätzliche Unterlassung, Falschdarstellung oder missbräuchliche Beeinflussung interner Kontrollen verbunden sein können.*
- *Erlangen wir ein prüfungsrelevantes Verständnis des internen Kontrollsystems, um Prüfungshandlungen auszuformen, die nach den Umständen angemessen sind, nicht aber um ein Urteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Unternehmens abzugeben.*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

- 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- *Beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der Schätzungen der gesetzlichen Vertreter und der damit zusammenhängenden Angaben.*
- *Beurteilen wir die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Grundsatzes der Unternehmensfortführung bei der Aufstellung des Jahresabschlusses, bzw. ob auf Basis der erlangten Prüfungsnachweise wesentliche Unsicherheiten vorliegen, die sich auf Ereignisse oder Bedingungen beziehen, und die erhebliche Zweifel an der Fortführungsfähigkeit des Unternehmens aufwerfen. Wenn wir zu der Schlussfolgerung gelangen, dass eine wesentliche Unsicherheit vorliegt, sind wir verpflichtet auf diesbezügliche Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unzureichend sind, unser Urteil einzuschränken. Unsere Schlussfolgerungen basieren auf die bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Künftige Ereignisse oder Bedingungen können jedoch dazu führen, dass die Fortführung der Tätigkeit des Unternehmens nicht länger gegeben ist.*
- *Beurteilen wir Gesamtdarstellung, Gliederung und Inhalt des Jahresabschlusses, hierunter Anhangangaben, bzw. ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse auf eine Weise darstellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.*

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle

*Wir kommunizieren mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. über den geplanten Umfang und Zeitpunkt der Abschlussprüfung sowie wesentliche Prüfungsfeststellungen, hierunter*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

*etwaige bedeutsame Mängel im internen Kontrollsystem, die wir im Rahmen unserer Prüfung entdecken.*

### Udtalelse om ledelses beretningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

### Stellungnahme zum Lagebericht

*Der Lagebericht liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.*

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

*Unser Urteil über den Jahresabschluss bezieht sich nicht auf den Lagebericht, und wir geben somit weder einen Bestätigungsvermerk noch andere Form der Sicherheit über den Lagebericht ab.*

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

*Wir sind im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses dazu verpflichtet, den Lagebericht durchzulesen und dabei abzuwägen, ob der Lagebericht in erheblichem Widerspruch zum Jahresabschluss oder zu den von uns bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen steht, oder sonst wesentliche Falschangaben zu enthalten scheint.*

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

*Es ist ferner unsere Aufgabe zu beurteilen, ob der Lagebericht die darin laut dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss anzugebenden Auskünfte enthält.*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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.

*Auf der Grundlage der durchgeführten Arbeit steht der Lagebericht nach unserer Beurteilung im Einklang mit dem Jahresabschluss und wurde in Übereinstimmung mit den darin festgelegten Anforderungen erstellt. Wir haben keine wesentlichen Falschangaben im Lagebericht festgestellt.*

Slagelse, den 01.05.2024

*Slagelse*

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Jørgen Bay Simonsen  
Statsaut. revisor  
Staatlicher Wirtschaftsprüfer  
MNE-nr. / Identifikations-Nr. (MNE) 11503

Anders Søding Paulsen  
Statsaut. revisor  
Staatlicher Wirtschaftsprüfer  
MNE-nr. / Identifikations-Nr. (MNE) 34326

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommen, der er beliggende Rennbahnstrasse 90-94, Hamborg, Tyskland.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 9.415.501 mod t.DKK 7.947 for perioden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 77.362.572

Selskabet har som følge af COVID-19 pandemien i foregående år indgået aftale med lejereren om lejerreduktion. Som følge heraf er der modtaget ekstraordinær omsætningsbestemt lejeindtægt som tilbagebetaling af lejerreduktionen. Den omsætningsbestemte lejeindtægt har påvirket årets resultat positivt med t.DKK 1.077

**Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

**Haupttätigkeit**

*Die Aktivität des Unternehmens besteht aus der Besitz und die Vermietung von der Liegenschaft auf Rennbahnstrasse 90-94, Hamburg, Deutschland.*

**Geschäftsentwicklung**

*Das Jahresergebnis für 01.01.22 bis 31.12.22 ist ein Gewinn von DKK 9.415.501, gegenüber ein Gewinn von DKK 7.947 für 01.01.22 bis 31.12.22. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt DKK 77.362.572*

*Das Unternehmen hat vorangehenden Jahr als folge der COVID-19 Pandemie eine Vereinbarung mit der Mieter gemacht über eine Mietreduktion. Infolge hiervon ist ein außerordentlich Umsatzabhängig Mietereinnahme erzielt. Die Umsatzabhängige Mietereinnahme hat das ergebnis des Jahres positiv beeinflusst mit T.DKK 1.077*

**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

*Es sind seit dem Bilanzstichtag bis zum heutigen Tage keine Ereignisse eingetreten, die die Beurteilung des Geschäftsberichts/Jahresabschlusses beeinflussen.*

## Resultatopgørelse

### Gewinn- und Verlustrechnung

Note	2023	2022
Anhang	DKK	T.DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>12.790.472</b>	<b>12.037</b>
<i>Umsatzerlöse</i>		
Andre eksterne omkostninger	-566.544	-445
<i>Andere externe Aufwendungen</i>		
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>12.223.928</b>	<b>11.592</b>
<i>Ergebnis vor Zeitwertberichtigung</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	349.030	0
<i>Zeitwertberichtigung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>		
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>12.572.958</b>	<b>11.592</b>
<i>Betriebliches Ergebnis</i>		
Finansielle indtægter	208.579	1
<i>Finanzeinnahmen</i>		
Finansielle omkostninger	-3.366.036	-3.646
<i>Finanzaufwendungen</i>		
<b>Årets resultat</b>	<b>9.415.501</b>	<b>7.947</b>
<i>Jahresergebnis</i>		
<b>Resultatdisponering</b>		
<i>Verwendung des Ergebnis</i>		
Overført resultat	9.415.501	7.947
<i>Ergebnisvortrag</i>		
<b>I alt</b>	<b>9.415.501</b>	<b>7.947</b>
<i>Insgesamt</i>		

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
<i>Aktiva</i>		DKK	T.DKK
Note			
Anhang			
	Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>	155.771.880	155.423
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> <i>Sachanlagen insgesamt</i>	<b>155.771.880</b>	<b>155.423</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Anlagevermögen insgesamt</i>	<b>155.771.880</b>	<b>155.423</b>
	Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>	2.759.465	4.532
	<b>Tilgodehavender i alt</b> <i>Forderungen insgesamt</i>	<b>2.759.465</b>	<b>4.532</b>
	<b>Likvide beholdninger</b> <i>Flüssige Mittel</i>	<b>8.897.365</b>	<b>3.958</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Umlaufvermögen insgesamt</i>	<b>11.656.830</b>	<b>8.490</b>
	<b>Aktiver i alt</b> <i>Aktiva insgesamt</i>	<b>167.428.710</b>	<b>163.913</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
<i>Passiva</i>		DKK	T.DKK
Note			
Anhang			
2	Selskabskapital <i>Unternehmenskapital</i>	49.150.903	49.523
	Reserve for sikringstransaktioner <i>Rücklage, Absicherungsgeschäfte</i>	2.479.062	4.273
	Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>	25.732.607	16.317
	<b>Egenkapital i alt</b> <b><i>Eigenkapital insgesamt</i></b>	<b>77.362.572</b>	<b>70.113</b>
3	Andre hensatte forpligtelser <i>Sonstige Rückstellungen</i>	1.512.922	1.317
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <b><i>Rückstellungen insgesamt</i></b>	<b>1.512.922</b>	<b>1.317</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>	83.910.406	87.852
4	Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	120.170	118
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b><i>Langfristige Verbindlichkeiten insgesamt</i></b>	<b>84.030.576</b>	<b>87.970</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristiger Teil langfristiger Verbindlichkeiten</i>	4.233.124	4.157
	Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Vorauszahlungen von Kunden empfangen</i>	8.587	8
	Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	280.929	348
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b><i>Kurzfristige Verbindlichkeiten insgesamt</i></b>	<b>4.522.640</b>	<b>4.513</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <b><i>Verbindlichkeiten insgesamt</i></b>	<b>88.553.216</b>	<b>92.483</b>
	<b>Passiver i alt</b> <b><i>Passiva insgesamt</i></b>	<b>167.428.710</b>	<b>163.913</b>
5	Oplysninger om dagsværdi <i>Informationen zum beizulegender Zeitwert</i>		
6	Afledte finansielle instrumenter <i>Derivative Finanzinstrumente</i>		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Verpfändungen und Sicherheiten</i>		

## Egenkapitalopgørelse

### Egenkapitalveränderungsrechnung

Beløb i DKK Ertrag in DKK	Selskabs- kapital <i>Unternehmens- kapital</i>	Reserve for Sikringstransaktioner <i>Rücklage, Absicherungsge- schäfte</i>	Overført resultat <i>Ergebnis- vortrag</i>	Egenkapital i alt <i>Eigenkapital insgesamt</i>
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 – 31.12.23 <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung für 01.01.23 bis 31.12.23</i>				
Saldo pr. 01.01.23 <i>Saldo Jahresanfang</i>	49.522.510	4.272.865	16.317.106	70.112.481
Dagsværdiregulering af sikringsinstru- menter Anpassning des beizulegenden Zeitwerts von Sicherun- gsinstrumenten	0	-1.793.803	0	-1.793.803
Øvrige egenkapitalbevægelser	-371.607			-371.607
Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses</i>	0	0	9.415.501	9.415.501
<b>Saldo pr. 31.12.23</b> <b>Saldo Jahresende</b>	<b>49.150.903</b>	<b>2.479.062</b>	<b>25.732.607</b>	<b>77.362.572</b>

## 1. Materielle anlægsaktiver

### 1. Sachanlagen

Beløb i DKK <i>Ertrag in DKK</i>	Investerings- ejendomme <i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>
Kostpris pr. 01.01.23 <i>Anschaffungs- oder Herstellungskosten Jahresanfang</i>	151.277.853
Kostpris pr. 31.12.23 <i>Anschaffungs- oder Herstellungskosten Jahresende</i>	151.227.853
Opskrivninger pr. 01.01.23 <i>Neubewertungen Jahresanfang</i>	4.194.997
Opskrivninger i året <i>Neubewertungen des Jahres</i>	349.030
Opskrivninger pr. 31.12.23 <i>Neubewertungen Jahresende</i>	4.544.027
Regnskabsmæssig værdi 31.12.23 <i>Buchwert Jahresende</i>	155.771.880
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.23 <i>Buchwert in Bilanz falls Neubewertung zum Zeitwert am 31.12.23 nicht vorgenommen wurde</i>	151.227.853

Ejendommens værdiansættelse svarer til et afkast på 7,52%. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med t.DKK 10.317.

*Die Bewertung der Liegenschaft entspricht einem Ertrag von 7,52%. Eine Erhöhung des Ertrages mit 0,5%-punkte würde die Bewertung mit T.DKK 10.317 reduzieren.*

Ejendommens afkast er beregnet på baggrund af lejeindtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger i forhold til ejendommens værdi.

*Der Ertrag aus der Liegenschaft wurde auf Basis der Mieterträge abzüglich Betriebskosten im Verhältnis zum Liegenschaftswert berechnet.*

## 2. Selskabskapital

### 2. Unternehmenskapital

Den indbetalte stamkapital udgør pr. 31.12.23 t.DKK 49.151. Kommanditisternes resthæftelse udgør herefter t.DKK 41.849.

Das eingezahlte Grundkapital macht am 31.12.23 T.DKK 49.151 aus. Danach macht die Restverbindlichkeit T.DKK 41.849 aus.

<b>3. Andre hensatte forpligtelser</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
<b>3. Sonstige Rückstellungen</b>	<b>DKK</b>	<b>T.DKK</b>
Andre hensatte forpligtelser fordeler sig således <i>Sonstige Rückstellungen verteilt sich als</i>		
Langfristede forpligtelser <i>Langfristige Rückstellungen</i>	1.512.921	1.317
Kortfristede forpligtelser <i>Kurzfristige Rückstellungen</i>	0	0
I alt <i>Insgesamt</i>	1.512.921	1.317

**4. Langfristede gældsforpligtelser****4. Langfristige Verbindlichkeiten**

	Afdrag første år DKK <i>Rate erstes Jahr DKK</i>	Restgæld efter 5 år DKK <i>Restverbindlich- keiten nach 5 Jahre DKK</i>	Gæld i alt 31.12.23 DKK <i>Verbindlichkei- ten am 31.12.23 insgesamt DKK</i>	Gæld i alt 31.12.22 DKK <i>Verbindlichkei- ten am 31.12.22 insgesamt DKK</i>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>	4.233.124	67.085.366	88.143.530	92.009
Gæld til øvrige kreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Realkreditin- stituten</i>	0	0	0	0
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	0	0	120.170	118
I alt <i>Insgesamt</i>	4.233.124	67.085.366	88.263.700	92.127

**5. Oplysninger om dagsværdi****5. Informationen zum beizulegender Zeitwert**

Beløb i DKK Ertrag in DKK	Investeringsejen- domme <i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>	Afledte finan- sielle instru- menter <i>Derivative Finanzin- strumente</i>	I alt <i>Insgeamt</i>
Dagsværdi pr. 31.12.23 Beizulegenden Zeitwert <i>Jahresanfang</i>	155.771.880	2.479.062	159.695.715
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen Die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Jahres werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	349.030	0	349.030
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen Die im Eigenkapital erfassten Änderungen des beizulegen- den Zeitwerts des Jahres	0	-1.793.803	1.793.803

De centrale forudsætninger, som er anvendt ved opgørelse af dagsværdien for investerings-  
ejendommen, er nærmere beskrevet i note 1. De centrale forudsætninger, som er anvendt ved  
opgørelse af dagsværdien for selskabets afledte finansielle instrumenter, er nærmere beskrevet  
i note 6.

Die wichtigsten Annahmen zur Berechnung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wer-  
den in Anmerkung 1 ausführlicher beschrieben. Die wesentlichen Annahmen zur Berechnung des beizulegenden Zeitwerts der  
derivativen Finanzinstrumente des Unternehmens werden in Anmerkung 6 ausführlicher beschrieben.

**6. Afledte finansielle instrumenter**

Selskabet har indgået renteswap med henblik på afdækning af renterisikoen på langfristet gæld.

Selskabet har indgået renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Rentesswappen har en hovedstol på t.EUR 6.300 til udløb den 31.03.2026. Rentesswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK 2.479. Der er i regnskabsåret indregnet en realiseret gevinst før skat på t.DKK 1.410 i resultatopgørelsen samt et urealiseret tab før skat på t.DKK 1.794, som er indregnet direkte på egenkapitalen. Rentesswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpan-  
tebrev nom. t.EUR 18.500 i kommanditselska-  
bets ejendom.

Pengeinstitutter har til sikkerhed for prioritets-  
gælden taget transport i rettigheder i henhold til  
lejekontrakt.

Til sikkerhed for bankgæld er ydet sikkerhed i  
kommanditisternes resthæftelse.

**6. Derivative Finanzinstrumente**

Die Gesellschaft hat eine Zinsswap einge-  
gangen, um das Zinsrisiko auf langfristigen  
Verbindlichkeiten abzusichern.

*Das Unternehmen hat zur Sicherung die zu-  
kunftige Zinszahlungen auf die Hypotheken-  
kredit mit einer variabler Zinssatz eine  
Zinsswap vereinbart. Der Zinsswap hat eine  
Hauptschuld von T.EUR 6.300 und eine Lauf-  
zeit bis 31.03.2026. Der Zinsswap ist zum  
beizulegender Zeitwert eingetragen, den am  
Bilanzstichtag T.DKK 2.479 ist. In dem Wi-  
rtschaftsjahr ist einen realisierten Gewinn  
auf T.DKK 1.410 in der Gewinn- und Verlu-  
strechnung eingetragen und einen unrealisi-  
erten Verlust auf T.DKK 1.794 ist in dem  
Eigenkapital eingerechnet. Der Zinsswap ist  
mit einem dänischen Kreditinstitut verein-  
bart.*

**7. Verpfändungen und Sicherheiten**

*Es wurde als Sicherheit für gegenüber Kre-  
ditinstituten eine Eigentümerhypothek im  
Nennwert von T.EUR 18.500 in der  
Liegenschaft eingetragen.*

*Zur Sicherheit für die Hypothekenschulden  
haben die Kreditgeber Sicherheit in die  
Rechte des Mietvertrages.*

*Die restliche Haftung der Kommanditisten  
wurde als Sicherheit für der Verbindlichkeiten  
gegenüber Kreditinstituten geleistet.*

**8. Anvendt regnskabspraksis****GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

**Generelt om indregning og måling**

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

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

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

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

**8. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden****GENERELL**

*Der Jahresbericht wurde in Übereinstimmung mit den für die Größenklasse B geltenden Rechnungslegungsvorschriften des dänischen Gesetzes über den Jahresbericht erstellt, zuzüglich Bestimmungen von einer höheren Größenklasse.*

*Der Jahresabschluss wurde nach den gleichen Methoden wie im Vorjahr erstellt.*

**Ansatz und Bewertung**

*Die Einnahmen werden parallel zu ihrer Erwirtschaftung in die Gewinn- und Verlustrechnung eingerechnet; darunter fällt auch die Einrechnung von Wertberichtigungen finanzieller Aktiva und Verbindlichkeiten. In die Gewinn- und Verlustrechnung werden ebenso alle Kosten eingerechnet, einschließlich Abschreibungen und Bewertungsabschreibungen.*

*Aktiva werden in die Bilanz eingerechnet, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft künftige wirtschaftliche Vorteile zufließen werden, und der Wert des Aktivsums verlässlich messbar ist.*

*Verbindlichkeiten werden in die Bilanz eingerechnet, wenn es wahrscheinlich ist, dass die Gesellschaft künftige wirtschaftliche Vorteile einbüßen wird, und der Wert der Verbindlichkeit verlässlich messbar ist.*

*Bei der ersten Einrechnung werden Aktiva und Verbindlichkeiten nach dem Anschaffungspreis bemessen. Danach werden Aktiva und Verbindlichkeiten so bemessen, wie es für jeden einzelnen Rechnungsposten unten beschrieben ist.*

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.

*Bei Erfassung und Bewertung sind vorhersehbare Risiken und Verluste zu berücksichtigen, die vor Erstellung des Geschäftsberichts entstehen, und die die zum Bilanzstichtag vorliegenden Umstände bestätigen oder entkräften.*

### **OMREGNING AF FREMMED VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

### **AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

### **WÄHRUNGSUMRECHNUNG**

*Der Geschäftsbericht wird in dänischen Kronen vorgelegt.*

*Geschäftsvorfälle in Fremdwährung werden bei Ersterfassung zu dem am Transaktionstag geltenden Kurs umgerechnet. Forderungen, Verbindlichkeiten und andere monetäre Posten in Fremdwährung, die am Bilanzstichtag nicht beglichen worden sind, werden zum Bilanzstichtagskurs umgerechnet. Wechselkursdifferenzen, die zwischen dem am Transaktionstag geltenden Kurs und dem Kurs am Zahlungstag bzw. Bilanzstichtag entstehen, kommen in der Gewinn- und Verlustrechnung als Finanzerträge oder Finanzaufwendungen zum Ansatz.*

*In Fremdwährung erworbene Anlagevermögen und andere nicht monetäre Vermögenswerte werden zu historischen Wechselkursen umgerechnet.*

### **DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE**

*Derivative Finanzinstrumente werden bei Ersterfassung zu Anschaffungskosten angesetzt. Danach werden die zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und unter andere Forderungen bzw. andere Verbindlichkeiten ausgewiesen.*

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

*Änderungen des beizulegenden Zeitwerts derivativer Finanzinstrumente, die als künftige Transaktionen klassifiziert sind und die Bedingungen für Absicherung des Zeitwertes solcher Transaktionen erfüllen, werden direkt im Eigenkapital erfasst. Wenn die abgesicherten Transaktionen durchgeführt werden, kommen die kumulierten Änderungen als Teil der Anschaffungskosten der betreffenden Posten zum Ansatz.*

## RESULTATOPGØRELSE

### Lejeindtægter

Nettoomsætning ved udleje af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investerings-ejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Umsatserlöse

*Die Einnahmen aus der Vermietung von Immobilien sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Periode, in der, die Miete sich beziehen eingerechnet.*

### Sonstige externe Aufwendungen

*Zu sonstigen externen Aufwendungen gehören für die ordentlichen Tätigkeiten des Unternehmens anfallenden Kosten, hierunter Kosten zum administration.*

### Zeitwertberichtigungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

*Zur Zeitwertberichtigung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Anpassungen des Geschäftsjahres/der Berichtsperiode der Immobilien des Unternehmens zum beizulegenden Zeitwert.*

### Finanzierung

*Finanzeinkünfte und Finanzaufwendungen werden in die Gewinn- und Verlustrechnung mit den das Geschäftsjahr betreffenden Beträgen eingerechnet.*

*Finanzeinkünfte umfassen Zinseinkünfte und Kursgewinne.*

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

## **BALANCE**

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsjendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

*Finanzaufwendungen umfassen Zinsaufwendungen und Kursverluste.*

## **BILANZ**

### **Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

*Solche Immobilien werden bei Ersterfassung mit ihren Anschaffungskosten bewertet, die sich aus dem Kaufpreis der Immobilien zuzüglich etwaiger damit direkter verbundener Beschaffungskosten zusammensetzen.*

*Die Immobilien werden nach Ersterfassung mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet, der den Betrag darstellt, zu dem die einzelne Immobilie an einen Drittkäufer veräußert werden könnte. Der beizulegende Zeitwert der Immobilien wird jährlich unter Anwendung der errechneten Kapitalwerte der voraussichtlichen Cashflows aus der einzelnen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Neubewertet. Bei Errechnung der Kapitalwerte wird ein Abzinsungssatz angewandt, der die aktuellen Renditeforderungen an ähnliche Immobilien widerspiegelt. Zeitwertberichtigungen des Geschäftsjahres werden erfolgswirksam erfasst.*

### **Forderungen**

*Forderungen werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die in der Regel dem Nominalbetrag abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen wegen Forderungsausfälle entspricht.*

### **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

*Zu Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten gehören liquide Bestände und Bankguthaben.*

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten**

*Verbindlichkeiten in Form von Hypothekenschulden gegenüber Realkreditinstituten werden zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme mit ihren Anschaffungskosten bewertet, die dem erhaltenen Erlös abzüglich entrichteter Transaktionsaufwendungen entsprechen. Hypothekenschulden werden nachträglich mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dies bedeutet, dass die Differenz zwischen dem erhaltenen Erlös bei Kreditaufnahme und dem zu tilgenden Nominalbetrag erfolgswirksam als Finanzaufwendung über die Laufzeit durch Anwendung der Effektivzins-Methode erfasst wird.*