

## K/S München-Atrium

Hovedgaden 41  
2970 Hørsholm

CVR nr. 30 48 73 38

dänische Unternehmer-Nr.

Årsrapport for 2023  
(17. regnskabsår)

Geschäftsbericht für 2023  
(17. Geschäftsjahr)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19/3 2024

Der Jahresabschluss wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 19/3 2024 vorgelegt und genehmigt

Jesper Rasmussen

Dirigent

Vorsitzender

# Indholdsfortegnelse

## *Inhaltsverzeichnis*

	<u>Side</u> <u>Seite</u>
Påtegninger	
<i>Bericht der Unternehmensleitung und Bestätigungsvermerk</i>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Bericht der Unternehmensleitung</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-6
<i>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</i>	
Ledelsesberetning	
<i>Lagebericht</i>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Informationen über die Gesellschaft</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Lagebericht</i>	
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023	
<i>Jahresabschluss 1. Januar - 31. Dezember 2023</i>	
Anvendt regnskabspraksis	9-12
<i>Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</i>	
Resultatopgørelse	13
<i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	
Balance	14-15
<i>Bilanz</i>	
Egenkapitalopgørelse	16
<i>Eigenkapitalveränderungsrechnung</i>	
Noter	17-20
<i>Anhang</i>	

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

## Ledelsespåtegning

### *Bericht der Unternehmensleitung*

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2023 for K/S München-Atrium.

*Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben heute der Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr vom 1 Januar bis 31. Dezember 2023 für die K/S München-Atrium vorgelegt.*

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

*Unserer Meinung nach gibt der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Schulden-, Finanz- und Ertragslage wider. Ebenso enthält nach unserer Meinung der Lagebericht eine zutreffende Darstellung der im Bericht erwähnten Verhältnisse.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung empfohlen.*

Hørsholm, den 5. marts 2024

*Hørsholm, den 5. März 2024*

Direktion

*Vorstand*

Jesper Vissing

Bestyrelse

*Aufsichtsrat*

Jesper Rasmussen  
(formand)  
*(Vorsitzender)*

Mads Bech Pedersen

Jesper Vissing

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S München-Atrium

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S München-Atrium for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### Grundlag for konklusion

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

### 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Gesellschafter der K/S München-Atrium

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der K/S München-Atrium – bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Anhang sowie Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 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. Dezember 2023 und der Finanz- und Ertragslage und der Zahlungsströme des Unternehmens für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2023.

### 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.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, sofern einschlägig, Sachverhalte in Zusammenhang 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses*

*Unsere Ziel ist 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 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.*
- Gelangen wir ein Verständnis der internen Kontrolle, die für die Abschlussprüfung relevant ist, um Prüfungshandlungen auszuformen, die den Umständen angemessen sind, jedoch nicht um eine Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle der Gesellschaft abzugeben.*
- 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.*
- Ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.*
- 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.*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning  
*Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

*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 im Rahmen unserer Prüfung entdecken.*

*Stellungnahme 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.*

*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.*

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

*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 des dänischen Jahresabschlussgesetzes erstellt. Wir haben keine wesentlichen Falschangaben im Lagebericht festgestellt.*

Frederiksberg, den 5. marts 2024  
*Frederiksberg, den 5. März 2024*

Revisionsfirmaet Albrechtsen  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 77 92 64 10

Bjarne Albrechtsen  
statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Wirtschaftsprüfer*  
MNE-nr. mne12177



## Selskabsoplysninger

### *Informationen über die Gesellschaft*

Selskab: <i>Gesellschaft:</i>	K/S München-Atrium c/o Rungsted Ejendomme A/S Hovedgaden 41, 2. sal DK - 2970 Hørsholm CVR-nr. 30 48 73 38
Hjemstedskommune: <i>Heimatgemeinde:</i>	Hørsholm <i>Hørsholm</i>
Komplementar: <i>Komplementär:</i>	Komplementar München-Atrium ApS c/o Rungsted Ejendomme A/S Hovedgaden 41, 2. sal DK - 2970 Hørsholm CVR-nr. 30 48 62 50
Direktion: <i>Geschäftsführer:</i>	Jesper Vissing
Bestyrelse: <i>Aufsichtsrat :</i>	Jesper Rasmussen (formand) (Vorsitzender) Mads Bech Pedersen Jesper Vissing
Revision: <i>Revision:</i>	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindvangs Allé 4 DK - 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Lagebericht

#### Hovedaktiviteter

##### *Hauptaktivitäten*

Kommanditselskabet aktivitet består i at eje og udleje en ejendom, der er beliggende:

*Die Aktivitäten der Kommanditgesellschaft bestehen aus dem Besitz und Vermietung der Immobilie, und sich am folgenden Ort befindet:*

Landwehrstrasse 59,  
80336 München, Deutschland

Ejendommen har i regnskabsåret været fuldt udlejet.

*Die Immobilie war im Geschäftsjahr, fast vollständig vermietet.*

Der er i kommanditselskabet tegnet 720 andele á kr. 100.000, fordelt på 5 kommanditister

*Die Kommanditgesellschaft besteht aus 720 Anteilen zu je DKK 100.000, verteilt auf 5 Kommanditisten.*

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

##### *Entwicklung der Aktivitäten und wirtschaftliche Verhältnisse*

Det regnskabsmæssige resultat på kr. 5.291.312 er indenfor rammerne af de aflagte budgetter.

Årets resultat før værdireguleringer er i overensstemmelse med forventningerne.

*Das Jahresergebnis in Höhe von DKK 5.291.312 liegt innerhalb des festgelegten Budgets.*

*Das Jahresergebnis entspricht den Erwartungen.*

#### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

##### *Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag*

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

Kommanditselskabet forventer et resultat for 2024 indenfor rammerne af det udarbejdede budget.

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

*Die Kommanditgesellschaft erwartet für das Jahr 2024 ein Ergebnis, das innerhalb des ausgearbeiteten Budgets liegt.*

## Anvendt regnskabspraksis

### *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

Årsrapporten for K/S München-Atrium for perioden 1. januar – 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i klasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

*Der Jahresbericht für den Zeitraum vom 1 Januar bis zum 31. Dezember 2023 für die K/S München-Atrium wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss für Unternehmen der Größenklasse B mit Wahl der Bestimmungen der Größenklasse C.*

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

*Der Geschäftsbericht für das Jahr 2023 ist in DKK erstellt.*

### Generelt om indregning og måling

#### *Ansatz und Bewertung*

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.

*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.*

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

*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.*

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

*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.*

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

*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.*

## Anvendt regnskabspraksis *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

### Resultatopgørelsen *Gewinn- und Verlustrechnung*

#### Indtægtskriterium *Einnahmekriterien*

Indtægter i form af lejeindtægter fra udlejningsejendommen indregnes i de perioder, de vedrører.  
*Die Einnahmen aus der Vermietung der Immobilie werden in die jeweils zugehörigen Zeiträume eingerechnet.*

#### Driftsomkostninger *Betriebskosten*

Driftsomkostninger omfatter omkostninger afholdt til driften af ejendommen, herunder reparation og vedligeholdelse, el, varme, ejendomsskatter og ejerforeningsbidrag mv., i det omfang omkostningerne ikke afholdes af lejerne.

*Die Betriebskosten umfassen Kosten, die für den Betrieb der Immobilie anfallen, einschließlich Reparaturen und Wartung, Strom, Heizung, Grundsteuern und Beiträge der Eigentümerverbände usw., da der Umfang der Kosten nicht von den Mietern getragen wird.*

#### Andre eksterne omkostninger *Weitere externe Kosten*

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og revisor.  
*Weitere externe Kosten enthalten Kosten für die Verwaltung und den Wirtschaftsprüfer.*

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme *Zeitwertberichtigungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien*

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

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

#### Finansielle poster *Zinsen und ähnliche Erträge/Aufwendungen*

Finansielle poster omfatter eventuelle renter, der periodiseres og indregnes i den periode de vedrører samt valutakursreguleringer.

*Zinsen und ähnliche Erträge/Aufwendungen enthalten eventuelle periodengerechte Zinsen, sowie Währungsumrechnung.*

#### Skat *Steuern*

Der er ikke afsat skat i årsregnskabet, da skatteforpligtelsen påhviler de enkelte kommanditister.

*Es ist keine Steuer im Jahresabschluss vorgesehen, da die steuerlichen Verpflichtungen dem einzelnen Kommanditisten obliegen.*

## Anvendt regnskabspraksis

### *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

#### Balancen

##### *Bilanz*

#### Investeringsjendomme

##### *Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

*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.*

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

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

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

*Die Festsetzung des Wertes zum Bilanzstichtag wird von der Geschäftsführung, in Zusammenarbeit mit Beratern aus der Immobilienbranche vorgenommen.*

Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi.

*Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des Marktwertes.*

#### Tilgodehavender

##### *Forderungen*

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

*Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten, die gewöhnlich auf den Nominalwert. Der Wert wird durch Rückstellungen für zweifelhafte und uneinbringliche Schulden reduziert.*

#### Likvide beholdninger

##### *Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*

Likvide beholdninger indregnes til nominel værdi.

*Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden zum Nominalwert.*

## Anvendt regnskabspraksis

### *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

#### Gæld til realkreditinstitutter

##### *Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten*

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 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.*

#### Øvrige gældsforpligtelser

##### *Sonstige Verbindlichkeiten*

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

*Sonstige Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die gewöhnlich auf den Nominalwert.*

#### Resultatfordeling og andel i egenkapital

##### *Verteilung des Ergebnisses und Anteil am Eigenkapital*

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres kommanditanparter.

*Das Jahresergebnis sowie die Bilanzposten werden auf die Kommanditisten im Verhältnis zu den jeweiligen Anteilen verteilt.*

#### Omregning af fremmed valuta

##### *Währungsumrechnung*

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansiel post.

*Transaktionen in Fremdwährung werden mit den Kursen am Transaktionstag umgerechnet.*

*Währungskursdifferenzen die zwischen dem Kurs am Transaktionstag und dem Kurs am Tag der Zahlung entstehen, werden im Ergebnis als „finanziellen Posten“ eingerechnet.*

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

*Guthaben, Schulden und andere monetäre Posten die nicht am Bilanzstichtag abgerechnet sind, werden mit dem Kurs am Bilanztag bewertet. Die Differenz zwischen dem Kurs am Bilanzstichtag und dem Kurs am Entstehungstag der Forderung oder Verbindlichkeit, wird als Aufwand oder Ertrag im Ergebnis eingerechnet.*

Resultatopgørelse for perioden  
1. januar – 31. december 2023  
*Gewinn und Verlustrechnung für den Zeitraum  
1 Januar bis 31. Dezember 2023*

Note	2023 DKK	2022 DKK
<i>Anhang</i>		
Lejeindtægter <i>Mieteinnahmen</i>	11.102.696	10.553.914
Driftsomkostninger <i>Betriebskosten</i>	-1.168.556	-814.339
Andre eksterne omkostninger <i>Weitere externe Kosten</i>	-114.178	-113.031
Resultat før dagsværdireguleringer <i>Ergebnis vor Zeitwertberichtigung</i>	9.819.962	9.626.544
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Zeitwertberichtigung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>	543.947	69.228.920
Resultat før finansielle poster <i>Ergebnis vor finanziellen Posten</i>	10.363.909	78.855.464
Finansielle indtægter <i>Finanzeinnahmen</i>	5.496	0
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	-5.078.093	-2.203.862
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	5.291.312	76.651.602
Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlagene Gewinnverwendung</i>		
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>	5.291.312	76.651.602
	5.291.312	76.651.602

Balance pr. 31. december 2023  
*Bilanz per. 31. Dezember 2023*

Note	2023 DKK	2022 DKK
<i>Anhang</i>		
Aktiver		
<i>Aktiva</i>		
Anlægsaktiver		
<i>Anlagevermögen</i>		
1 Investeringsejendomme	260.848.198	260.304.251
<i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>		
Anlægsaktiver i alt	260.848.198	260.304.251
<i>Anlagevermögen gesamt</i>		
Omsætningsaktiver		
<i>Umlaufvermögen</i>		
Tilgodehavender		
<i>Forderungen</i>		
Andre tilgodehavender	297.860	252.596
<i>Andere Forderungen</i>		
Tilgodehavender i alt	297.860	252.596
<i>Forderungen gesamt</i>		
Likvide beholdninger	1.228.209	3.645.677
<i>Zahlungsmittel</i>		
Omsætningsaktiver i alt	1.526.069	3.898.273
<i>Umlaufvermögen gesamt</i>		
Aktiver i alt	262.374.267	264.202.524
<i>Aktiva gesamt</i>		



Balance pr. 31. december 2023  
*Bilanz per. 31. Dezember 2023*

Note	2023 DKK	2022 DKK
<i>Anhang</i>		
Egenkapital		
Eigenkapital		
Kontantdel af kommanditkapital <i>Baranteil der Kommanditeinlage</i>	10.115.000	14.415.000
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>	<u>163.232.573</u>	<u>157.941.261</u>
Egenkapital i alt <i>Eigenkapital gesamt</i>	<u>173.347.573</u>	<u>172.356.261</u>
Langfristet gæld		
Langfristige Verbindlichkeiten		
2 Prioritetsgæld <i>Hypothekenschulden</i>	85.910.549	88.171.576
2 Mellemregning komplementar <i>Komplementär, Verbindlichkeiten</i>	<u>190.859</u>	<u>186.391</u>
Langfristet gæld i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	<u>86.101.408</u>	<u>88.357.967</u>
Kortfristet gæld		
Kortfristige Verbindlichkeiten		
2 Kortfristet del af prioritetsgæld <i>Kurzfristiger Anteil der Hypothekenschulden</i>	2.832.102	3.197.695
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Lieferanten von Waren und Dienstleistungen</i>	0	162.155
Anden gæld <i>Andere Verbindlichkeiten</i>	<u>93.184</u>	<u>128.446</u>
Kortfristet gæld i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	<u>2.925.286</u>	<u>3.488.296</u>
Gæld i alt <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	<u>89.026.694</u>	<u>91.846.263</u>
Passiver i alt <i>Passiva gesamt</i>	<u><u>262.374.267</u></u>	<u><u>264.202.524</u></u>
3 Eventualforpligtelser <i>Eventualverbindlichkeiten</i>		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Verpfändungen und Sicherheiten</i>		

Egenkapitaloppgørelse pr. 31. december 2023  
*Eigenkapitalveränderungsrechnung per. 31. Dezember 2023*

	2023 DKK
	<hr/>
Egenkapital	
<i>Eigenkapital</i>	
Stamkapital består af 720 kommanditanparter af kr. 100.000.	
<i>Das Stammkapital besteht aus 720 Kommanditanteilen zu je DKK 100.000.</i>	
Kontant indskud pr. 1. januar 2023	14.415.000
<i>Bareinlagen, 1. Januar 2023</i>	
Hævet i året	-4.300.000
<i>Einlagen im Laufe des Jahres</i>	<hr/>
Kontant del af kommanditkapital pr. 31. december 2023	10.115.000
<i>Baranteil des Kommanditkapitals, 31. Dezember 2023</i>	<hr/>
Kommanditisternes resthæftelse udgør pr. 31. december 2023 i alt t.kr. 61.885.	
<i>Die Restverbindlichkeit der Kommanditisten beträgt am 31. Dezember 2023 TDKK 61.885.</i>	
Overført resultat pr. 1. januar 2023	157.941.261
<i>Vorgetragen Ergebnis, 1. Januar 2023</i>	
Overført af årets resultat	5.291.312
<i>Übertragen vom Jahresergebnis</i>	<hr/>
Overført resultat i alt	163.232.573
<i>Übertragenes Ergebnis gesamt</i>	<hr/>
Egenkapital i alt	173.347.573
<i>Eigenkapital gesamt</i>	<hr/> <hr/>

Noter  
Anhang

	2023 DKK	2022 DKK
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
1 Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>		
Anskaffelsessum primo <i>Anschaffungskosten, Anfang</i>	<u>134.358.884</u>	<u>134.358.884</u>
Anskaffelsessum ultimo <i>Anschaffungskosten, am Ende des Zeitraumes</i>	<u>134.358.884</u>	<u>134.358.884</u>
Værdiregulering primo <i>Wertanpassung zu Beginn des Zeitraumes</i>	125.945.367	56.716.447
Værdiregulering i året <i>Wertanpassungen im Laufe des Jahres</i>	<u>543.947</u>	<u>69.228.920</u>
Værdiregulering i alt pr. 31/12-2023 <i>Wertanpassung gesamt per 31/12-2023</i>	<u>126.489.314</u>	<u>125.945.367</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo <i>Bilanzwert, Ultimo</i>	<u><u>260.848.198</u></u>	<u><u>260.304.251</u></u>

## Noter Anhang

### 1 Investeringsejendomme *Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene  
*Voraussetzungen bei Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien*

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker, baseret på en afkastbaseret model. De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance.

*Die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie per 31. Dezember wird durch Anwendung anerkannter Bewertungstechniken ermittelt, basierend auf einem ertragsabhängigen Modell festgestellt. Die Schätzungen basieren auf historische Daten und Annahmen, die als relevante richtwerte gesehen werden, die Annahmen sind Zur Zeit ungewiss und schwierig aber richtungweisend. Die Unsicherheit bei der Beurteilung des Wertes der Immobilie kann die Bilanz des Unternehmens auswirken.*

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

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

Afkastkravet for 2023, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 3,98% 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.

*Die erforderliche Rendite für das Jahr 2023, die bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie verwendet wird, beträgt 3,98% und wird jährlich von der Unternehmensleitung auf der Grundlage der Entwicklung der Marktbedingungen und des Immobilientyps usw. festgelegt. Die Unternehmensleitung schätzt, dass der festgelegte, beizulegende Zeitwert der Immobilie einen Ausdruck des geltenden Marktniveaus ist.*

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital ved ændringer i afkastprocenten på ejendommen er illustreret i nedenstående følsomhedsanalyse:

*Die Auswirkung auf dem Objekt-Wert und das Eigenkapital der Gesellschaft bei Veränderungen des Ertragswertes sehen sie in der Empfindlichkeitsanalyse:*

Beregnet nettoafkast <i>Berechnete Ertrag</i>	Værdi af ejendommen <i>Objektwert</i>	Egenkapital <i>Eigenkapital</i>
+0,25%	245.414.162	157.913.537
3,98%	260.848.198	173.347.573
-0,25%	278.353.799	190.853.174

Noter  
Anhang

2 Langfristet gæld  
*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:*

	2023 DKK	2022 DKK
Prioritetsgæld <i>Hypothekenschulden</i>		
Efter 5 år <i>Nach 5 Jahren</i>	74.582.141	0
Mellem 1 og 5 år <i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>	11.328.408	88.171.576
Langfristet del <i>Langfristiger Teil</i>	85.910.549	88.171.576
Inden for 1 år <i>Innerhalb 1 Jahr</i>	2.832.102	3.197.695
Kortfristet del <i>Kurzfristiger Teil</i>	2.832.102	3.197.695
	<u>88.742.651</u>	<u>91.369.271</u>
Mellemregning komplementar <i>Komplementär, Verbindlichkeiten</i>		
Efter 5 år <i>Nach 5 Jahren</i>	190.859	186.391
Mellem 1 og 5 år <i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>	0	0
Langfristet del <i>Langfristiger Teil</i>	190.859	186.391
Inden for 1 år <i>Innerhalb 1 Jahr</i>	0	0
Kortfristet del <i>Kurzfristiger Teil</i>	0	0
	<u>190.859</u>	<u>186.391</u>

## Noter

### Anhang

#### 3 Eventualforpligtelser *Eventualverbindlichkeiten*

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

*Die Gesellschaft hat keine Eventualverbindlichkeiten.*

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser *Verpfändungen und Sicherheiten*

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr 88.743 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør i alt t.kr. 260.848.

*Die Gesellschaft hat Hypothekenbriefe von TDKK 88.743 ausgestellt, die ein Pfandrecht an Investitionsimmobilien gewährt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2023 TDKK 260.848 beträgt.*