



Tlf.: +45 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
John Tranums Vej 23, 1. sal
DK-6705 Esbjerg Ø
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S HAMBURG, OBENHAUPTSTRASSE
C/O CARL CHRISTIAN LINDGREN, DRONNINGENS TVÆRGADE 25 2. 3., 1302 KØBENHAVN K

ÅRSRAPPORT
JAHRESBERICHT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021
1. JANUAR - 31. DEZEMBER 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. marts 2022**

*Der Jahresbericht wurde auf der ordentlichen
Gesellschafterversammlung der Gesellschaft vorgelegt
und festgestellt 30. März 2022*

Kirsten Wulff

Der deutsche Teil dieses Textes ist eine inoffizielle Übersetzung der dänischen Originalfassung. Im Falle einer Abweichung zwischen dem dänischen Text und der deutschen Übersetzung, hat der dänische Text Gültigkeit.

CVR-NR. 30 73 57 14

INDHOLDSFORTEGNELSE
INHALTSVERZEICHNIS

	Side Seite
Selskabsoplysninger <i>Informationen über die Gesellschaft</i>	
Selskabsoplysninger <i>Informationen über die Gesellschaft</i>	3
Erklæringer <i>Erklärungen</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Vermerk des Vorstandes</i>	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... <i>Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers</i>	5-9
Ledelsesberetning <i>Bericht der Geschäftsleitung</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Bericht der Geschäftsleitung</i>	10
Årsregnskab 1. januar - 31. december <i>Jahresabschluss 1. Januar - 31. Dezember</i>	
Resultatopgørelse..... <i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	11
Balance..... <i>Bilanz</i>	12-13
Egenkapitalopgørelse..... <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung</i>	14
Noter..... <i>Anhänge</i>	15-17
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</i>	18-20

SELSKABSOPLYSNINGER
INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT

Selskabet
Gesellschaft

K/S Hamburg, Obenhauptstrasse
c/o Carl Christian Lindgren, Dronningens Tværgade 25 2. 3.
1302 København K

CVR-nr.: 30 73 57 14
CVR-Nr.:
Stiftet: 3. august 2007
Gegründet: 3. August 2007
Kommune: København
Gemeinde:
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Geschäftsjahr: 1. Januar - 31. Dezember

Direktion
Geschäftsleitung

Thomas Helboe
Anders Villum Nielsen
Carl Christian Lindgren

Komplementar
Komplementär

Komplementarselskabet Hamburg Obenhauptstrasse ApS

Revision
Wirtschaftsprüfer

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
John Tranums Vej 23, 1. sal
6705 Esbjerg Ø

**Oversættelses-
forbehold**
Übersetzungsvorbehalt

Den tyske del af dette dokument er en uofficiel oversættelse af den originale danske tekst, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske tekst og den tyske oversættelse, har den danske tekst forrang.

Der deutsche Teil dieses Textes ist eine inoffizielle Übersetzung der dänischen Original-fassung. Im falle einer Abweichung zwischen dem dänischen Text und der deutschen Übersetzung, hat der dänische Text Gültigkeit .

LEDELSESPÅTEGNING
VERMERK DES VORSTANDES

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for K/S Hamburg, Obenhauptstrasse.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. marts 2022
Kopenhagen, 29. März 2022

Direktion:
Der Vorstand

Thomas Helboe

Anders Villum Nielsen

Carl Christian Lindgren

Der Geschäftsleitung haben heute den Jahresabschluss für 1. Januar - 31. Dezember 2021 der K/S Hamburg, Obenhauptstrasse behandelt und genehmigt.

Der Jahresabschluss wurde gemäß dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt.

Wir vertreten die Auffassung, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva, Passiva und finanziellen Stellung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021, sowie über die Tätigkeiten der Gesellschaft im Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2021, vermittelt.

Nach unserer Auffassung enthält der Bericht der Geschäftsleitung eine den Tatsachen entsprechende Darstellung der im Bericht behandelten Sachverhalte.

Der Jahresabschluss wird der Hauptversammlung zur Feststellung vorlegt.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
ERKLÄRUNGEN DES SELBSTÄNDIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS

Til ejerne af K/S Hamburg, Obenhauptstrasse

*An die Gesellschafter der K/S Hamburg,
Obenhauptstrasse*

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hamburg, Obenhauptstrasse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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.

Schlussfolgerung

Wir haben den Jahresabschluss von K/S Hamburg, Obenhauptstrasse für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2021 geprüft, der die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz, die Eigenkapitalrechnung, die Anmerkungen und die angewandten Rechnungslegungsgrundsätze umfasst. Der Jahresabschluss wurde gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.

Wir vertreten die Auffassung, dass der Jahresabschluss gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva, Passiva und finanziellen Stellung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021, sowie des Resultats der Tätigkeiten der Gesellschaft im Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2021 vermittelt.

Grundlage für die Schlussfolgerung

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt. Unsere Verantwortung gemäß diesen Standards und Anforderungen ist im folgenden Abschnitt des Bestätigungsvermerks genauer beschrieben: „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“. Wir sind von der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den internationalen Richtlinien des International Ethics Standards Board for Accountants für ethisches Verhalten von Wirtschaftsprüfern (IESBA Code) und den zusätzlich in Dänemark geltenden ethischen Anforderungen unabhängig und haben unsere sonstigen ethischen Verpflichtungen gemäß diesen Anforderungen und dem IESBA Code ebenfalls erfüllt. Nach unserer Auffassung ist der erzielte Prüfnachweis ausreichend und als Grundlage für unsere Schlussfolgerung geeignet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING ERKLÄRUNGEN DES SELBSTÄNDIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, 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.

Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

Die Geschäftsleitung ist verantwortlich für die Erstellung eines Jahresabschlusses, der gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Die Geschäftsleitung ist außerdem verantwortlich für interne Kontrollen, die die Geschäftsleitung für die Ausarbeitung eines Jahresabschlusses ohne wesentliche Fehlinformationen - sei es aufgrund von betrügerischen Machenschaften oder Irrtümern - als notwendig erachtet.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses ist die Geschäftsleitung für die Einschätzung der Fähigkeit der Gesellschaft bezüglich der Fortsetzung des Betriebs zuständig; sie muss über den fortgesetzten Betrieb betreffende Umstände informieren, sofern dies relevant ist; sie muss außerdem den Jahresabschluss auf der Grundlage des Abschlussprinzips des fortgesetzten Betriebs erstellen, es sei denn die Geschäftsleitung beabsichtigt, die Gesellschaft zu liquidieren oder den Betrieb einzustellen, oder sie hat keine andere realistische Alternative dazu.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unser Ziel besteht darin, ein hohes Maß an Sicherheit dafür zu erlangen, dass der Jahresabschluss keine wesentlichen Fehlinformationen enthält, ohne Rücksicht darauf, ob die Fehlinformationen auf betrügerische Machenschaften oder Irrtümer zurückzuführen sind, und einen Bestätigungsvermerk samt Schlussfolgerung abzugeben. Ein hohes Maß an Sicherheit bedeutet ein hohes Sicherheitsniveau, ist jedoch keine Garantie dafür, dass eine Prüfung, die in Übereinstimmung mit internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, stets wesentliche Fehlinformationen, falls vorhanden, aufdeckt. Fehlinformationen können infolge betrügerischer Machenschaften oder irrtümlich entstehen und als wesentlich betrachtet werden, falls vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder gemeinsam Einfluss auf die wirtschaftlichen Entscheidungen haben, die die Benutzer der Abschlüsse auf der Grundlage des Jahresabschlusses treffen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING ERKLÄRUNGEN DES SELBSTÄNDIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

Als Bestandteil der Prüfung, die in Übereinstimmung mit internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, nehmen wir fachmännische Einschätzungen vor und erhalten während der Prüfung unsere professionelle Skepsis aufrecht. Darüber hinaus:

- *Identifizieren und bewerten wir das Risiko für wesentliche Fehlinformationen im Jahresabschluss ohne Rücksicht darauf, ob die Fehlinformationen auf betrügerische Machenschaften oder Irrtümer zurückzuführen sind. Wir gestalten Prüfungsmaßnahmen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erzielen einen Prüfnachweis, der als Grundlage für unsere Schlussfolgerung ausreichend und geeignet ist. Das Risiko, durch betrügerische Machenschaften verursachte wesentliche Fehlinformationen nicht zu entdecken, ist höher als bei irrtümlich verursachten Fehlinformationen, da betrügerische Machenschaften Verschwörungen, Dokumentenfälschung, bewusste Auslassungen, Irreführung und die Umgehung interner Kontrollen umfassen können.*
- *Erreichen wir ein Verständnis der für die Prüfung relevanten internen Kontrolle, um die Prüfungsmaßnahmen gestalten zu können, die den Umständen angemessen sind, jedoch nicht, um eine Schlussfolgerung über die Wirksamkeit der internen Kontrolle der Gesellschaft zu erlangen.*
- *Geben wir eine Stellungnahme dazu ab, ob die von der Geschäftsleitung angewandten Rechnungslegungsgrundsätze geeignet sind, und ob die von der Geschäftsleitung erstellten rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und damit verknüpften Informationen angemessen sind.*

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
ERKLÄRUNGEN DES SELBSTÄNDIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS

- 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.
- *Schlussfolgern wir, ob die Erstellung des Jahresabschlusses durch die Geschäftsleitung auf der Grundlage des Abschlussprinzips des fortgesetzten Betriebs angemessen ist, sowie ob auf der Grundlage des erhaltenen Prüfnachweises mit Ereignissen oder Umständen eine wesentliche Unsicherheit verbunden ist, die wesentliche Zweifel bezüglich der Fähigkeit der Gesellschaft hinsichtlich der Fortsetzung des Betriebs aufkommen lassen kann. Falls wir zu der Schlussfolgerung gelangen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, müssen wir in unserem Bestätigungsvermerk auf diesbezügliche Angaben im Jahresabschluss aufmerksam machen, oder, falls solche Angaben nicht ausreichend sind, unsere Schlussfolgerung abändern. Unsere Schlussfolgerungen gründen sich auf den Prüfnachweis, der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erzielt wurde. Zukünftige Ereignisse oder Umstände können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft den Betrieb nicht fortsetzen kann.*
- *Nehmen wir Stellung zur Gesamtdarstellung, zur Struktur und zum Inhalt des Jahresabschlusses, darunter die Informationen in den Anmerkungen, sowie zu der Frage, ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Transaktionen und Ereignisse so wiedergibt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.*

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Wir kommunizieren mit der Geschäftsleitung über unter anderem den geplanten Umfang und die zeitliche Platzierung der Prüfung sowie über wichtige prüfungsbezogene Beobachtungen, darunter eventuelle bedeutende Mängel in der internen Kontrolle, die wir während der Prüfung identifizieren.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
ERKLÄRUNGEN DES SELBSTÄNDIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS

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.

Esbjerg, den 29. marts 2022

Esbjerg, 29. März 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 22 26 70

CVR no.

Flemming Bro Lund

Statsautoriseret revisor

Staatlich zugelassener Wirtschaftsprüfer

MNE-nr. mne31433

MNE no.

Stellungnahme zum Bericht der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung ist für den Bericht der Geschäftsleitung verantwortlich.

Unsere Schlussfolgerung zum Jahresabschluss umfasst nicht den Bericht der Geschäftsleitung, und wir geben keine auf Sicherheit gründende Schlussfolgerung über den Bericht der Geschäftsleitung ab.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses liegt es in unserer Verantwortung, den Bericht der Geschäftsleitung zu lesen und in diesem Zusammenhang zu erwägen, ob der Bericht der Geschäftsleitung in wesentlichen Punkten nicht mit dem Jahresabschluss übereinstimmt, oder ob unser durch die Prüfung oder auf andere Weise erlangtes Wissen möglicherweise wesentliche Fehlinformationen enthält.

Unsere Verantwortung besteht darüber hinaus darin, zu erwägen, ob der Bericht der Geschäftsleitung die gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erforderlichen Angaben enthält.

Aufgrund der durchgeführten Arbeit sind wir zu der Auffassung gelangt, dass der Bericht der Geschäftsleitung mit dem Jahresabschluss übereinstimmt und gemäß den Anforderungen des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse erstellt wurde. Wir haben im Bericht der Geschäftsleitung keine wesentlichen Fehlinformationen gefunden.

LEDELSESBERETNING
*BERICHT DER GESCHÄFTSLEITUNG***Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været køb, salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendommen beliggende Obenhauptstrasse, 22335 Hamburg.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2021 viser et resultat på 3.251 tkr. og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 26.270 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Hauptgeschäftstätigkeiten

Die wesentlichsten Aktivitäten der Gesellschaft waren - wie auch in vorhergegangenen Jahren - der Kauf, Verkauf, Vermietung und Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, in Obenhauptstrasse, 22335 Hamburg.

Unsicherheit bei Berechnung und Messung

Der Wert der Immobilie ist auf Basis eines berechneten Kapitalwerts festgesetzt. In dem Masse, wie sich die Marktzinsen ändern, sich die Zinsforderung eines Investors ändert oder sich die sonstigen Gegebenheiten der Immobilie ändern, kann sich der Wert der Immobilie entsprechend ändern.

Entwicklung der Aktivitäten und der wirtschaftlichen Verhältnisse

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Kommanditgesellschaft für das Jahr 2021 weist einen Gewinn/ Verlust von 3.251 tkr. aus, und die Bilanz der Kommanditgesellschaft zum 31. Dezember 2021 weist ein Eigenkapital von 26.270 tkr.

Vorkommnisse von Bedeutung, nach Abschluss des Geschäftsjahres

Nach dem Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, die für die Finanzlage der Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung sind.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 1. JANUAR - 31. DEZEMBER

	Note <i>Anhang</i>	2021 kr. DKK	2020 tkr. tDKK
BRUTTOFORTJENESTE		3.337.039	2.878
<i>BRUTTOGEWINN</i>			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		21.086	228
<i>Zeitwertberichtigung von Investitionsimmobilien</i>			
DRIFTSRESULTAT		3.358.125	3.106
<i>BETRIEBSERGEBNIS</i>			
Andre finansielle omkostninger.....	1	-106.867	-232
<i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>			
ÅRETS RESULTAT		3.251.258	2.874
<i>JAHRESERGEBNIS</i>			
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
<i>VORSCHLAG FÜR DIE GEWINNVERTEILUNG</i>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.677.140	2.232
<i>Vorgeslagene Dividende für das Geschäftsjahr</i>			
Overført resultat.....		574.118	642
<i>Gewinnvortrag</i>			
I ALT		3.251.258	2.874
<i>INSGESAMT</i>			

BALANCE 31. DECEMBER
BILANZ 31. DEZEMBER

AKTIVER <i>AKTIVA</i>	Note <i>Anhang</i>	2021 kr. DKK	2020 tkr. tDKK
Investeringsejendomme..... <i>Investitionsimmobilien</i>		56.022.750	56.022
Materielle anlægsaktiver..... <i>Sachanlagen</i>	2	56.022.750	56.022
ANLÆGSAKTIVER..... <i>ANLAGEVERMÖGEN</i>		56.022.750	56.022
Andre tilgodehavender..... <i>Sonstige Forderungen</i>		28.581	3
Tilgodehavender..... <i>Forderungen</i>		28.581	3
Likvide beholdninger..... <i>Liquide Mittel</i>		724.218	598
OMSÆTNINGSAKTIVER..... <i>UMLAUFVERMÖGEN</i>		752.799	601
AKTIVER..... <i>AKTIVA</i>		56.775.549	56.623

BALANCE 31. DECEMBER
BILANZ 31. DEZEMBER

PASSIVER <i>PASSIVA</i>	Note <i>Anhang</i>	2021 kr. DKK	2020 tkr. tDKK
Indskudskapital..... <i>Gesellschaftskapital</i>		16.281.499	16.284
Overført overskud..... <i>Gewinnvortrag</i>		7.311.754	6.737
Forslag til udbytte..... <i>Vorgeslagene Dividende</i>		2.677.140	2.232
EGENKAPITAL..... <i>EIGENKAPITAL</i>		26.270.393	25.253
Banklån..... <i>Bankkredit</i>		29.113.816	29.967
Langfristede gældsforpligtelser..... <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	3	29.113.816	29.967
Gæld til pengeinstitutter..... <i>Verbindlichkeiten an Kreditinstitute</i>		844.824	848
Gæld, tilknyttede virksomheder..... <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen</i>		197.359	195
Anden gæld..... <i>Übrige Verbindlichkeiten</i>		349.157	360
Kortfristede gældsforpligtelser..... <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		1.391.340	1.403
GÆLDSFORPLIGTELSESR..... <i>VERBINDLICHKEITEN</i>		30.505.156	31.370
PASSIVER..... <i>PASSIVA</i>		56.775.549	56.623
Eventualposter mv. <i>Eventualposten u.a.</i>	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Pfandbelastungen und Sicherheitsstellungen</i>	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE
EIGENKAPITAL

	Indskuds- kapital <i>Gesellschafts- kapital</i>	Overført overskud <i>Gewinn- vortrag</i>	Forslag til udbytte <i>Vorge- schlagene Dividende</i>	I alt <i>Insgesamt</i>
Egenkapital 1. januar 2021..... <i>Eigenkapital 1. Januar 2021</i>	16.281.499	6.737.636	2.231.790	25.250.925
Forslag til resultatdisponering..... <i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>		574.118	2.677.140	3.251.258
Transaktioner med ejere <i>Transaktionen mit Eigentümern</i>				
Ordinært udbytte..... <i>Gezahlte Dividende</i>			-2.231.790	-2.231.790
Egenkapital 31. december 2021..... <i>Eigenkapital 31. Dezember 2021</i>	16.281.499	7.311.754	2.677.140	26.270.393

**NOTER
ANHÄNGE**

	2021	2020	Note
	kr.	tkr.	Anhang
	DKK	tDKK	
Andre finansielle omkostninger			1
<i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	9.540	9	
<i>Verbundene Unternehmen</i>			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	97.327	223	
<i>Sonstige Zinsaufwendungen</i>			
	106.867	232	
Materielle anlægsaktiver			2
<i>Sachanlagen</i>			
		<i>Investerings- ejendomme Investitions- immobilien</i>	
Kostpris 1. januar 2021.....		58.760.443	
<i>Anschaffungskosten 1. Januar 2021</i>			
Kostpris 31. december 2021		58.760.443	
<i>Anschaffungskosten 31. Dezember 2021</i>			
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		-2.737.693	
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 1. Januar 2021</i>			
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021		-2.737.693	
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 31. Dezember 2021</i>			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		56.022.750	
<i>Buchwert 31. Dezember 2021</i>			
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		<i>Erhvervs- udlejning, kontor Gewerbliche Vermietung, Büro</i>	
Dagsværdi 31. december 2021.....		56.022.750	
<i>Fairer Wert 31. Dezember 2021</i>			

**NOTER
ANHÄNGE****Note
Anhang****Materielle anlægsaktiver (fortsat)****2***Sachanlagen (fortsetzung)***Dagsværdi for erhvervsejendom**

Erhvervsejendommen er beliggende i det nordlige Hamborg og er fuldt udlejet til tredjemand på en uopsigelig lejeaftale indtil 2028. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det anvendte driftsafkast er baseret på det kommende års huslejeindtægter med en 100 % udlejningsprocent fratrukket skønnede driftsudgifter vedrørende ejendommen.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år vurderes til at udgøre 3.451 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,16 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 2.185 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 2.185 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 2.370 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 2.370 tkr.

Tageswert für Gewerbeimmobilie

Die Gewerbeimmobilie liegt im Norden von Hamburg und ist durch einen unkündbaren Mietvertrag bis 2027 vollkommen an Dritte vermietet. Der Tageswert der Gewerbeimmobilie wird mit Hilfe eines gewinnbasierten Bewertungsmodells geschätzt, bei dem der Wert auf der Grundlage des Betriebsgewinns der Investitionsimmobilie und eines individuell festgelegten Verzinsungsanspruchs ermittelt wird.

Die verwendete Betriebsgewinn stützt sich auf die Mieteinnahmen des kommenden Jahres mit einem 100-prozentigen Vermietungsprozent abzüglich geschätzter Betriebskosten für die Immobilie.

Die erwartete Betriebsrendite für die als Finanzinvestition gehaltene Immobilie in einem normalen Jahr wird auf 3.451 TDKK geschätzt.

Bei der Berechnung wird ein Gewinn von 6,11% verwendet, der unter Berücksichtigung der auf dem Immobilienmarkt am Bilanztag geltenden Umstände, des Immobilientyps, der Lage der Immobilie usw. festgelegt wird.

Änderungen des Verzinsungsanspruchs für die Investitionsimmobilie werden den eingerechneten Wert der Investitionsimmobilie in der Bilanz sowie die Wertberichtigung in der Gewinn- und Verlustrechnung beeinflussen.

Falls der Verzinsungsanspruch um 0,25 erhöht wird, fällt der berechnete Wert der Investitionsimmobilie um 2.185 TDKK. Folglich werden Gewinn- und Verlustrechnung und Eigenkapital um 2.185 TDKK negativ beeinflusst.

Falls der Verzinsungsanspruch um 0,25 gesenkt wird, steigt der berechnete Wert der Investitionsimmobilie um 2.370 TDKK. Folglich werden Gewinn- und Verlustrechnung und das Eigenkapital um 2.370 TDKK positiv beeinflusst.

NOTER
ANHÄNGE
Note
Anhang
Langfristede gældsforpligtelser
Langfristige Verbindlichkeiten
3

	31/12 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020
	gæld i alt	Tilgung	Restschuld	gæld i alt
	<i>Gesamtschuld</i>	<i>nächstes Jahr</i>	<i>nach 5 Jahren</i>	<i>Gesamtschuld</i>
Banklån.....	29.958.640	844.824	25.734.536	30.815.061
<i>Bankkredit</i>				
	29.958.640	844.824	25.734.536	30.815.061

Eventualposter mv.
4
Eventualposten u.a.
Eventualforpligtelser
Eventualverbindlichkeiten

Kommanditselskabet har indgået kommanditselskabsadministrationsaftale og ejendomsadministrationsaftale med Herkules Grundbesitz GmbH. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel til udløb ved årsskifte.

Die Kommanditgesellschaft hat mit der Herkules Grundbesitz GmbH einen Kommanditgesellschaftsverwaltungsvertrag und eine Hausverwaltungsvertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten gekündigt werden, bis zum Ende des Kalenderjahres.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
5
Pfandbelastungen und Sicherheitsstellungen

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt to pantebreve på hhv 8.180 tkr. (1.100 tEUR) og 32.721 tkr. (4.400 tEUR), med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 56.023 tkr. (7.500 tEUR.). Gæld til Kreissparkasse 31. december 2021 udgør 29.959 tkr. (4.029 tEUR.)

Als Sicherheit für bankkredit wurde Pfandbrief in Höhe von 8.180 TDKK (1.100 tEUR.) und Pfandbrief in Höhe von 32.721 TDKK (4.400 tEUR.), mit Pfand in der Investitionsimmobilie, ausgestellt, dessen Buchwert am 31. Dezember 2021 56.023 TDKK (7.500 tEUR) beträgt. Die Verbindlichkeiten gegenüber der Kreissparkasse betragen zum 31. Dezember 2021 29.959 TDKK (4.142 tEUR)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ANGEWANDTE BILANZIERUNGS- UND
BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Årsrapporten for K/S Hamburg, Obenhauptstrasse for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Der Jahresbericht für K/S Hamburg, Obenhauptstrasse für 2021 wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss für Unternehmen der Größenklasse B mit Wahl der Bestimmungen der Größenklasse C.

Der Jahresbericht wurde nach derselben Rechnungslegungspraxis wie im letzten Jahr erarbeitet.

RESULTATOPGØRELSEN**Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration, som er periodiseret således, de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**Mieteinnahmen**

Mieteinnahmen und Kosten sind so abgegrenzt, dass sie den Zeitraum bis zum Ablauf des Geschäftsjahres decken. Erhobener Wärmebeitrag ist nicht Bestandteil der Mieteinnahmen.

Sonstige externe Kosten

Sonstige externe Aufwendungen umfassen Eigentum Kosten und Verwaltung, die aufgelaufen ist, um so die Zeit bis zur Ende des Jahres zu decken.

Tageswertberichtigung von Investitionsimmobilien

Wertberichtigungen von Investitionsimmobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Verbesserungen werden den Anschaffungskosten der Investitionsaktiva hinzugerechnet. Als Ansatz der Wertberichtigung des laufenden Jahres dient der Tageswert zum Jahresanfang unter Hinzurechnung der Neuanschaffungen und Verbesserungen.

Finanzielle Erträge und Aufwendungen

Finanzielle Erträge und Aufwendungen umfassen Zinserträge und -aufwendungen, Aufwendungen im Rahmen des Finanzierungsleasings, realisierte und nicht realisierte Kursgewinne und -verluste in Bezug auf Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung. Finanzielle Erträge und Aufwendungen werden mit den Beträgen, die sich auf das Geschäftsjahr beziehen, verbucht. Zinserträge und -aufwendungen werden zu den fortgeführten Anschaffungskosten erfasst.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ANGEWANDTE BILANZIERUNGS- UND
BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE**Skat**

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Steuern

Da die Gesellschaft nicht selbstständig steuerpflichtig ist, wird das steuerliche Ergebnis der Gesellschaft in den gesamten Einkommens- und Vermögensverhältnissen des Inhabers für das Geschäftsjahr verbucht. Die Einkommenssteuer des Jahres wird nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht.

BILANZ**Sachanlagen**

Immobilien werden bei der ersten Einrechnung mit den Anschaffungskosten bewertet, welche neben dem Kaufpreis auch eventuelle direkt im Zusammenhang stehende Nebenkosten beinhalten. Immobilien werden nachfolgend mit dem Zeitwert, welcher dem Verkehrswert entspricht, bewertet. Änderungen des Zeitwertes werden in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Immobilien im Bau werden zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Der Zeitwert von Immobilien wird mit Hilfe eines ertragsbasiertem Wertansatzmodells bewertet, wobei der Wert anhand des Ertrags und einer individuell festgesetzten Rendite ermittelt wird.

Nachträgliche Aufwendungen werden den Anschaffungskosten der Immobilie hinzugerechnet, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Aufwand zukünftige ökonomische Vorteile für das Unternehmen mit sich führt. Andere Aufwendungen für Reparatur und Instandhaltung werden bei Entstehung in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Der Gewinn oder Verlust bei Verkäufen von materiellen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens ermittelt sich durch den Unterschiedsbetrag zwischen Verkaufspreis, nach Abzug von Verkaufsnebenkosten, und dem Buchwert zum Zeitpunkt des Verkaufs. Der Gewinn oder Verlust wird in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
*ANGEWANDTE BILANZIERUNGS- UND
BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE***Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

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.

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

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Forderungen

Forderungen werden zu den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die in der Regel dem Nennwert entsprechen. Der Wert wird durch Abwertungen zur Vermeidung erwarteter Verluste reduziert.

Steuern

Im Jahresbericht ist keine Steuer vorgesehen, da die Gesellschaft nicht unabhängig steuerpflichtig ist.

Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei Aufnahme des Darlehens mit dem erhaltenen Betrag abzüglich der entstandenen Darlehenskosten verbucht. In darauffolgenden Zeiträumen werden die finanziellen Verbindlichkeiten zu den akkumulierten Anschaffungskosten bewertet, die dem kapitalisierten Wert bei Anwendung des effektiven Zinssatzes entsprechen, sodass der Unterschied zwischen dem Darlehensbetrag und dem Nennwert über den Darlehenszeitraum hinweg in die Gewinn- und Verlustrechnung übernommen wird.

Die fortgeführten Anschaffungskosten für kurzfristige Verbindlichkeiten entsprechen in der Regel dem Nennwert.

Umrechnung von Fremdwährung

Transaktionen in Fremdwährung werden zum Kurs des Transaktionstages umgerechnet. Währungskursdifferenzen, die zwischen dem Kurs des Transaktionstages und dem Kurs am Tag der Zahlung entstehen, werden als Finanzposten in die Gewinn- und Verlustrechnung aufgenommen.

Guthaben, Schulden und andere monetäre Posten in Fremdwährung, die nicht am Bilanzstichtag abgerechnet sind, werden zum Währungskurs des Bilanzstichtages umgerechnet. Der Unterschied zwischen dem Kurs am Bilanzstichtag und dem Kurs zum Zeitpunkt des Entstehens des Guthabens oder der Verbindlichkeit wird unter Finanzerträge und -kosten in die Gewinn- und Verlustrechnung aufgenommen.

Sachanlagen, die in Fremdwährung gekauft wurden, werden zum Kurs des Transaktionstages umgerechnet.