
Kruse Ejendomme DK ApS

Niels Bohrs Vej 34, DK-8660 Skanderborg

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2021

Geschäftsbericht 1. Januar - 31. Dezember 2021

CVR-nr. 36 06 09 13

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/06 2022

*Der Geschäftsbericht
wurde in der ordentlichen
Gesellschafterversamm-
lung am 30/06 2022
vorgelegt und genehmigt.*

Tommy Nielsen
Dirigent
Versammlungsleiter



pwc

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

Side
Seite

Påtegninger

Bericht der Unternehmensleitung und Bestätigungsvermerk

Ledelsespåtegning

Bericht der Unternehmensleitung

1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

2

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

7

Årsregnskab

Jahresabschluss

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember 2021

8

Balance 31. december 2021

Bilanz sum 31. Dezember 2021

9

Egenkapitalopgørelse

Eigenkapitalveränderungsrechnung

11

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

12

Ledelsespåtegning

Bericht der Unternehmensleitung

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Kruse Ejendomme DK ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 30. juni 2022
Skanderborg, 30. Juni 2022

Direktion
Vorstand

Kai-Ulrich Kruse

Kim Kjær Jørgensen

Der Vorstand hat heute der Geschäftsbericht der Kruse Ejendomme DK ApS für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2021 erörtert und genehmigt.

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

Der Jahresabschluss vermittelt unseres Erachtens ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung empfohlen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Til kapitalejeren i Kruse Ejendomme DK ApS

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Kruse Ejendomme DK ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

An den Gesellschafter der Kruse Ejendomme DK ApS

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss gemäß dem dänischen Jahresabschlussgesetz ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021.

Wir haben den Jahresabschluss der Kruse Ejendomme DK ApS bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie dem Anhang, einschließlich der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze ("Jahresabschluss") für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und unter Beachtung der in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen ordnungsgemäß durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Standards und Anforderungen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. In Übereinstimmung mit 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 Prüfungs-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

urteil 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.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Angaben ist, ungeachtet ob diese auf Verstöße oder Unrichtigkeiten zurückzuführen sind, und einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstan-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

tion, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

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

dards og den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Angabe stets aufdeckt. Falsche Angaben können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Standards und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Angaben im Jahresabschluss, ungeachtet ob diese auf Verstöße oder Unrichtigkeiten zurückzuführen sind, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Angaben nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Angaben bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder notoplysningerne, samt om regnskabet 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 Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige

Wir erörtern mit dem Aufsichtsgremium unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellun-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

gen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung feststellen.

Aarhus, den 30. juni 2022

Aarhus, 30. Juni 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

Staatlich autorisierter Revisor

mne33714

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabet
Die Gesellschaft

Kruse Ejendomme DK ApS
Niels Bohrs Vej 34
DK-8660 Skanderborg

CVR-nr.: 36 06 09 13
CVR-Nr.:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Geschäftszeitraum: 1. Januar - 31. Dezember
Hjemstedskommune: Skanderborg
Sitz: Skanderborg

Direktion
Geschäftsführung

Kai-Ulrich Kruse
Kim Kjær Jørgensen

Revision
Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
DK-8000 Aarhus C

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2021

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste <i>Bruttogewinn</i>		5.247.634	4.986.777
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Plan- und außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen</i>		-2.319.621	-2.319.621
Resultat før finansielle poster <i>Ergebnis vor Finanzposten</i>		2.928.013	2.667.156
Finansielle indtægter <i>Finanzerträge</i>		18.507	195.533
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	3	-734.929	-776.614
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>		2.211.591	2.086.075
Skat af årets resultat <i>Steuern vom Jahresergebnis</i>	4	-483.534	-458.933
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		1.728.057	1.627.142

Resultatdisponering

Gewinnverwendung

Forslag til resultatdisponering

Vorschlagene Gewinnverwendung

Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		1.728.057	1.627.142
		1.728.057	1.627.142

Balance 31. december 2021

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Aktiva

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger <i>Grundstücke und Gebäude</i>		65.904.289	68.150.049
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Sonstige Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>		188.918	262.780
Materielle anlægsaktiver	5	66.093.207	68.412.829
<i>Sachanlagen</i>			
Anlægsaktiver		66.093.207	68.412.829
<i>Anlagevermögen</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>		419.284	99.990
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</i>		1.392.893	0
Udskudt skatteaktiv <i>Latente Steuerforderungen</i>		1.800.229	1.289.913
Periodeafgrænsningsposter <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>		56.956	39.621
Tilgodehavender		3.669.362	1.429.524
<i>Forderungen</i>			
Likvide beholdninger		1.398.922	50.798
<i>Flüssige Mittel</i>			
Omsætningsaktiver		5.068.284	1.480.322
<i>Umlaufvermögen</i>			
Aktiver		71.161.491	69.893.151
<i>Aktiva</i>			

Balance 31. december 2021

Balance Sheet 31 December

Passiver

Passiva

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital <i>Gesellschaftskapital</i>		17.000.000	17.000.000
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		4.249.800	2.521.743
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>		21.249.800	19.521.743
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>		0	43.458.830
Deposita <i>Einlagen</i>		658.254	658.254
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	6	658.254	44.117.084
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>		56.956	55.183
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	6	47.666.531	5.507.265
Selskabsskat <i>Körperschaftsteuern</i>		993.850	497.574
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		536.100	194.302
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		49.253.437	6.254.324
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		49.911.691	50.371.408
Passiver <i>Passiva</i>		71.161.491	69.893.151
Usædvanlige forhold <i>Ungewöhnliche Verhältnisse</i>	1		
Væsentligste aktiviteter <i>Haupttätigkeit</i>	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>	7		
Begivenheder efter balancedagen <i>Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</i>	8		
Anvendt regnskabspraksis <i>Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</i>	9		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalveränderungsrechnung

	Selskabskapital <i>Gesellschaftskapi- tal</i> DKK	Overført resultat Gewinn- /Verlustvortrag DKK	I alt <i>Total</i> DKK
Egenkapital 1. januar <i>Eigenkapital zum 1. Januar</i>	17.000.000	2.521.743	19.521.743
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	1.728.057	1.728.057
Egenkapital 31. december <i>Eigenkapital zum 31. Dezember</i>	17.000.000	4.249.800	21.249.800

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

1 Usædvanlige forhold *Ungewöhnliche Verhältnisse*

Covid-19 har i 2021 fortsat haft en påvirkning på verdensøkonomien. Eftersom størstedelen af selskabets ejendomme er erhvervsjendomme, der måles til kostpris, har Covid-19 ikke haft en påvirkning på selskabets drift, da ejendommene har været lejet fuldt ud.

Die Covid 19-Pandemie wirkte im Jahre 2021 weiterhin auf die Weltwirtschaft ein. Wegen der Tatsache, dass der größte Teil der Immobilien der Gesellschaft Immobilien für gewerbliche Zwecke sind, die zu Anschaffungskosten bewertet werden, hatte die Covid 19-Pandemie jedoch keine Einwirkung auf den Betrieb der Gesellschaft, weil die Immobilien voll vermietet waren.

2 Væsentligste aktiviteter *Haupttätigkeit*

Selskabets formål er køb og udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.
Gegenstand der Gesellschaft sind der Kauf und die Vermietung von Immobilien sowie das Betreiben von sonstiger, damit verbundener Tätigkeit.

	2021 DKK	2020 DKK
3 Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Zinsaufwendungen, verbundene Unternehmen</i>	721.203	776.614
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	13.726	0
	734.929	776.614
4 Skat af årets resultat <i>Steuern vom Jahresergebnis</i>		
Årets aktuelle skat <i>Laufende Steuern des Jahres</i>	993.850	497.574
Årets udskudte skat <i>Latente Steuern des Jahres</i>	-510.316	-38.641
	483.534	458.933

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

5 Materielle anlægsaktiver Sachanlagen

	Grunde og byg- ninger <i>Grundstücke und Gebäude</i>	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Sonstige Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstatt- ung</i>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar <i>Anschaffungskosten zum 1. Januar</i>	76.786.670	469.308
Kostpris 31. december <i>Anschaffungskosten zum 31. Dezember</i>	76.786.670	469.308
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Plan- und außerplanmäßige Abschreibungen zum 1. Januar</i>	8.636.621	206.528
Årets afskrivninger <i>Planmäßige Abschreibungen des Jahres</i>	2.245.760	73.862
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Plan- und außerplanmäßige Abschreibungen zum 31. Dezember</i>	10.882.381	280.390
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Buchwert zum 31. Dezember</i>	65.904.289	188.918
Afskrives over <i>Abgeschrieben über</i>	30 år 30 Jahre	3-5 år 3-5 Jahre

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

6 Langfristede gældsforpligtelser

Langfristige Verbindlichkeiten

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Tilgungszahlungen, die innerhalb 1 Jahr fällig werden, sind unter kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sonstige Verbindlichkeiten sind in langfristigen Verbindlichkeiten erfasst.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Die Verbindlichkeiten werden wie folgt fällig:

	2021	2020
	DKK	DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
Efter 5 år	0	16.495.052
<i>Nach 5 Jahren</i>		
Mellem 1 og 5 år	0	26.963.778
<i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>		
Langfristet del	0	43.458.830
<i>Langfristiger Teil</i>		
Inden for 1 år	47.666.531	5.364.000
<i>Innerhalb 1 Jahr</i>		
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	143.265
<i>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>		
Kortfristet del	47.666.531	5.507.265
<i>Kurzfristiger Teil</i>		
	47.666.531	48.966.095
Deposita		
Einlagen		
Efter 5 år	658.254	658.254
<i>Nach 5 Jahren</i>		
Langfristet del	658.254	658.254
<i>Langfristiger Teil</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Innerhalb 1 Jahr</i>		
	658.254	658.254

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Eventualforpligtelser

Eventualverbindlichkeiten

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Toprent A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Die dänischen Konzerngesellschaften haften gesamtschuldnerisch für die Steuer vom gemeinsam veranlagten Einkommen des Konzerns. Die gesamten schuldigen Körperschaftssteuern gehen aus dem Geschäftsbericht der Toprent A/S hervor, die in Bezug auf die Gesamtveranlagung Verwaltungsgesellschaft ist. Ferner haften die Konzernunternehmen gesamtschuldnerisch für dänische Quellensteuern in Form von Steuern auf Erträge, Lizenzgebühren und Zinsen. Etwaige spätere Berichtigungen der Körperschaftsteuern und der Quellensteuern können dazu führen, dass die Haftung des Konzerns einen höheren Betrag ausmacht.

8 Begivenheder efter balancedagen

Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

9 Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Årsrapporten for Kruse Ejendomme DK ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Der Geschäftsbericht der Gesellschaft Kruse Ejendomme DK ApS für das Jahr 2021 has ist nach den Vorschriften des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen der Berichterstattungs-kategorie B mit Wahl von einzelnen Regelungen aus Berichterstattungs-kategorie C aufgestellt.

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

Der Geschäftsbericht für das Jahr 2021 ist in DKK erstellt.

Erfassung und Bewertung

Erträge werden in der Gewinn- und Verlustrechnung zum Realisierungszeitpunkt erfasst; Wertberichtigungen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert oder zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden, werden entsprechend erfasst. Weiterhin werden in der Gewinn- und Verlustrechnung alle Aufwendungen erfasst, die zur Erwirtschaftung der Umsatzerlöse des Geschäftsjahres angefallen sind, darunter planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, Rückstellungen sowie Rücknahmen infolge geänderter, bilanzieller Schätzungen von Beträgen, die früher in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst gewesen sind.

Vermögenswerte werden bilanziert, wenn wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird, und der Wert der Vermögenswerte verlässlich angesetzt werden kann.

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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

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

Verbindlichkeiten werden bilanziert, wenn wahrscheinlich ist, dass zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus der Gesellschaft fließen wird, und der Wert der Verbindlichkeit verlässlich angesetzt werden kann.

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

Währungsumrechnung

Geschäftsvorfälle in Fremdwährung sind mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet worden. Gewinne und Verluste, die sich aus Differenzen zwischen dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles und dem Kurs am Zahlungstag ergeben, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Finanzposten erfasst. Wenn Fremdwährungspositionen als Sicherung der künftigen Zahlungsströme betrachtet werden, werden die Wertberichtigungen direkt im Eigenkapital erfasst.

Fremdwährungsforderungen und -verbindlichkeiten sowie andere monetäre Posten in Fremdwährung, die am Bilanzstichtag nicht abgerechnet sind, sind mit dem Kurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Unterschiede zwischen dem Kurs am Bilanzstichtag und dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Finanzposten erfasst.

In Fremdwährung gekaufte Anlagegegenstände werden zum Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles bewertet.

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Gewinn- und Verlustrechnung

Nettoumsatzerlöse

Die Nettoumsatzerlöse bestehen aus linear über den Mietzeitraum erfassten Mietzinseinnahmen.

Aufwendungen betreffend Vermietungsimmobilien

Unter Aufwendungen betreffend Vermietungsimmobilien sind primär die Betriebskosten des Jahres erfasst.

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen umfassen Verwaltungskosten u.a.m.

Bruttogewinn

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

Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen

Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen umfassen die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen.

Sonstige Betriebserträge und sonstige Betriebsaufwendungen

Sonstige Betriebserträge und sonstige Betriebsaufwendungen umfassen Posten von sekundärem Charakter gegenüber den Haupttätigkeiten der Gesell-

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med kapitalejerens kontrollerede danske selskaber. Den danske selskabs-skat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært

skraft.

Finanzposten

Finanzerträge und -aufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung mit den das Geschäftsjahr betreffenden Beträgen erfasst.

Steuern vom Jahresergebnis

Der Steueraufwand des Jahres, der sich aus den laufenden Steuern des Jahres und den latenten Steuern des Jahres zusammensetzt, wird mit dem gewinnabhängigen Teil in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und mit dem durch Verbuchungen direkt im Eigenkapital ausgelösten Teil direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

Die Gesellschaft wird mit den vom Gesellschafter beherrschten dänischen Gesellschaften gemeinsam veranlagt. Die dänische Körperschaftssteuer wird auf die gesamtveranlagten dänischen Gesellschaften proportional zu ihrem zu versteuernden Einkommen verteilt.

Bilanz

Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs-/Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Anschaffungskosten umfassen Einstandspreis sowie direkt mit der Anschaffung verbundene Kosten bis zum Zeitpunkt, wo der Vermögenswert einsatzbereit ist.

Die Abschreibungsgrundlage, die als Anschaffungs-/Herstellungskosten zuzüglich Neubewertungen und

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)

over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Udlejningsejendomme	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

abzüglich eines eventuellen Restwertes berechnet wird, wird linear über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte wie folgt verteilt:

Vermietungsimmobilien	30 Jahre
Sonstige Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3-5 Jahre

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Die Restwerte des Anlagevermögens sind auf Null festgesetzt.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Abschreibungszeitraum und Restwert werden jährlich neu bewertet.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen

Der Buchwert von Sachanlagen wird jährlich überprüft, um zu entscheiden, ob es Anhaltspunkte für eine über die durch die Abschreibung ausgedrückte hinausgehende Wertminderung gibt.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Wenn dies der Fall ist, wird zum niedrigeren Wiedergewinnungswert außerplanmäßig abgeschrieben.

Tilgodehavender

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

Forderungen

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Rechnungsabgrenzungsposten

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten umfassen geleistete Anzahlungen betreffend Versicherungsprämien, Abonnements und Zinsen.

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

Latente Steuern werden nach der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode von allen zeitweiligen Unterschieden zwischen dem Buchwert und dem Steuerwert der Vermögenswerte und der Verbindlichkeiten ermittelt, die auf Grundlage der geplanten Verwendung des Vermögenswerts bzw. der Abwicklung der Verbindlichkeit ermittelt worden sind.

Latente Steuerforderungen werden mit dem Wert angesetzt, zu dem die Vermögenswerte durch Verrechnung entweder mit Steuern von künftigen Erträgen oder mit latenten Steuerverbindlichkeiten derselben juristischen steuerlichen Einheit wahrscheinlich verwertet werden können.

Latente Steuern werden auf Grundlage der steuerlichen Vorschriften und Steuersätze angesetzt, die unter Zugrundelegung der am Bilanzstichtag gültigen gesetzlichen Regelungen zum Realisierungszeitpunkt zu erwarten sind. Änderungen von latenten Steuern infolge veränderter Steuersätze werden in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Eigenkapital erfasst, wenn die latente Steuer sich auf Posten bezieht, die Teil des Eigenkapitals sind.

Aktuelle Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

Aktuelle Steuerverbindlichkeiten und aktuelle Steuerforderungen werden in der Bilanz als berechnete Steuern von dem zu versteuernden Einkommen des Jahres erfasst, um Steuern von den zu versteuernden Einkommen in früheren Jahren und bezahlte Akontosteuern berichtigt. Zuschläge und Vergütung im Rahmen des Akontosteuerzahlungsverfahrens werden in

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

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

Finanzposten in der Gewinn- und Verlustrechnung

Finansielle gældsforpligtelser

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

Finanzielle Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die im Wesentlichen dem Nennwert entsprechen.