



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF  
PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISORSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 48  
1264 KØBENHAVN K

TLF. 33 30 15 15  
E-MAIL CK@CK.DK  
WEB WWW.CK.DK

## K/S Aerzen

c/o Integrated Property Solutions ApS, Ordrupvej 114, 2, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 20 64 62 41

### Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

24/5.12

Hans Chr. Holm  
Dirigent



## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12



## **Ledespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Aerzen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 18. maj 2017

### **Bestyrelse**



Steen Alexander



Ole Mølskov Bech



Erik Thomas Andersen

### **Komplementar**

ApS Aerzen Komplementar



Steen Alexander



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i K/S Aerzen**

#### **Afkræftende konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Aerzen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for afkræftende konklusion**

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny selskabskapital eller at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har ført en række forhandlinger med forskellige långivere. Disse forhandlinger er endt uden resultat. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

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





## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

København, den 18. maj 2017

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Aerzen c/o Integrated Property Solutions ApS, Ordrupvej 114, 2 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 20 64 62 41
	Stiftet: 1. november 1997
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 20. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Steen Alexander Ole Mølskov Bech Erik Thomas Andersen
<b>Komplementar</b>	ApS Aerzen Komplementar
<b>Administrator</b>	Integrated Property Solutions ApS, Ordrupvej 114, 2. sal, 2920 Charlottenlund
<b>Revision</b>	Christensen Kjerulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje fast ejendom til brug for detailhandel beliggende i Tyskland.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 710 t.kr. mod 1.095 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -10.595 t.kr. mod -1.898 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør herefter -12.235 t.kr.

Selskabets 1. prioritets kreditforbindelse DG Hyp har i maj 2016 afgivet en salgsfuldmagt på selskabets eneste ejendom, der blev endeligt solgt til en ekstern køber i november 2016. Dermed har selskabet ikke længere indtægtsgivende aktiviteter og kan alene genere likviditet gennem fortsatte investorindskud. Selskabet vil derfor ikke på sigt kunne opretholde driften, og ledelsen afsøger nu mulighederne for afvikling.

Selskabet er i dialog med kreditgivere for via en individualisering af gælden at kunne indgå en samlet aftale med afvejning af de enkelte investorers økonomi og formueforhold, om afvikling af den bogførte gæld. En sådan aftale forsøges afklaret i løbet af 2017.

Investorforhold:

Selskabet fik i januar 2016 voldgiftrettens medhold i en misligholdelsessag mod en investor.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Selskabet har indgivet stævning mod en investor, der også har bragt sig i misligholdelse med sine investorindbetalinger.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Nettoomsætning	709.928	1.095
Andre eksterne omkostninger	-1.291.498	-786
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-398.552	-571
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-980.122</b>	<b>-1.262</b>
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger.	-8.845.192	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>-9.825.314</b>	<b>-1.262</b>
Andre finansielle indtægter	27.198	182
3 Øvrige finansielle omkostninger	-796.653	-818
<b>Resultat før skat</b>	<b>-10.594.769</b>	<b>-1.898</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-10.594.769</b>	<b>-1.898</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-10.594.769	-1.898
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-10.594.769</b>	<b>-1.898</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2016	2015
Note	kr.	t.kr.
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Aktiver bestemt for salg	0	13.008
Varebeholdninger i alt	0	13.008
Andre tilgodehavender	335.487	1.186
Periodeafgrænsningsposter	13.385	13
Tilgodehavender i alt	348.872	1.199
Likvide beholdninger	121.305	103
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>470.177</b>	<b>14.310</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>470.177</b>	<b>14.310</b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	18.687.065	17.215
5	Overført resultat	-30.921.774	-20.327
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-12.234.709</b>	<b>-3.112</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	0	2.300
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	2.300
6	Gældsforpligtelser	11.568.706	13.394
	Gæld til pengeinstitutter	625.962	1.221
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	85.912	71
	Gæld til tilknyttede virksomheder	136.306	136
	Anden gæld	288.000	300
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.704.886	15.122
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.704.886</b>	<b>17.422</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>470.177</b>	<b>14.310</b>
1	<b>Usikkerhed om going concern</b>		
2	<b>Efterfølgende begivenheder</b>		
7	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Eventualposter</b>		



## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabets kreditforbindelse DG HYP har i årets løb solgt selskabets eneste ejendom på en salgsfuldmagt. Som følge heraf er selskabets muligheder for at generere indtægter og likviditet til en fortsat drift ikke eksisterende. Selskabet overvejer sine muligheder for afvikling.

### 2. Efterfølgende begivenheder

Selskabet har indgivet stævning mod en investor, der også har bragt sig i misligholdelse med sine investorindbetalinger.

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	796.653	818
	<u>796.653</u>	<u>818</u>

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	36.900.000	36.900
Heraf ikke indbetalt	-19.549.124	-20.899
Årets indskud kommanditister	1.450.000	1.450
Årets indskud kommanditister	-113.811	-236
	<u>18.687.065</u>	<u>17.215</u>

Kommanditkapitalen består af 369 andele á 100.000 kr.

Den eneste fuldt hæftende ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar, ApS Aerzen Komplementar, der hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtigelser med hele sin formue.

### 5. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2016	-20.327.005	-18.429
Årets overførte overskud eller underskud	-10.594.769	-1.898
	<u>-30.921.774</u>	<u>-20.327</u>



## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.	Gæld i alt 31/12 2015 t.kr.
Gæld til pengeinstitutter	11.568.706	0	11.568.706	15.694
	<u>11.568.706</u>	<u>0</u>	<u>11.568.706</u>	<u>15.694</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser i ejendommen Blankschmiede 2 i Aerzen i Tyskland samt transport i lejeindtægter er overført til ny ejer af ejendommen efter salg af ejendom i 2016.

Den Jyske Sparekasse har sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse.

### 8. Eventualposter

#### Kommanditisternes resthæftelse

Hæftelsen er fordelt på 369 andele. Hæftelsen er opgjort i forhold til den for år 2016 gældende stamkapital på 36.900.000.

Hæftelse		
Maksimal hæftelse pr. andel	100.000	100
Indbetalt pr. andel	<u>-50.642</u>	<u>- 47</u>
Resthæftelse pr. andel	<u>49.358</u>	<u>53</u>





## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Aerzen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs EUR/DKK 7,4344. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Nettoomsætning**

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter er medtaget efter faktureringsprincippet og periodiseres til regnskabsåret.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat. Resultatet beskattes hos de enkelte investorer.

### Balancen

#### **Aktiver med henblik på salg**

Selskabets ejendom er erhvervet med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Gældsforpligtelser**

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.