



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
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, Vilvordevej 3, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 20 64 62 41

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2018.

Hans Chr. Holm
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 16. maj 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 noteplysningerne, 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 16. maj 2018

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10678



Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Aerzen c/o Integrated Property Solutions ApS Vilvordevej 3 2920 Charlottenlund CVR-nr.: 20 64 62 41 Stiftet: 1. november 1997 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december 21. regnskabsår
Bestyrelse	Steen Alexander Ole Mølskov Bech Erik Thomas Andersen
Komplementar	ApS Aerzen Komplementar
Administrator	Integrated Property Solutions ApS, Vilvordevej 3, 2920 Charlottenlund
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Efter salg af selskabets eneste aktivitet - en ejendom i Tyskland - er selskabets eneste reelle aktivitet inddrivelse af fordringer fra 2 investorer, der er i misligholdelse, og forventning om indgåelse af bankaftale for afvikling af restgælden.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 0 t.kr. mod 710 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -587 t.kr. mod -10.595 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør herefter -11.568 t.kr.

Selskabet er fortsat 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 har været under forhandling i 2017, men er blevet forsinket som følge af forligsforhandlinger med en anden investor. Den samlede afviklingsaftale forsøges derfor afklaret i løbet af 2018.

Investorforhold:

Selskabet fik i januar 2016 voldgiftrettens medhold i en misligholdelsessag mod en investor, og selskabet har efter regnskabsårets udløb indgået forlig i en anden investorsag.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
Nettoomsætning	0	710
Andre eksterne omkostninger	-467.035	-1.292
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	86.547	-399
Bruttoresultat	-380.488	-981
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger.	0	-8.845
Driftsresultat	-380.488	-9.826
Andre finansielle indtægter	13.090	27
3 Øvrige finansielle omkostninger	-219.722	-796
Årets resultat	-587.120	-10.595
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-587.120	-10.595
Disponeret i alt	-587.120	-10.595



Balance 31. december

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	483.030	336
Periodeafgrænsningsposter	5.594	13
Tilgodehavender i alt	<u>488.624</u>	<u>349</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>121</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>488.624</u>	<u>470</u>
Aktiver i alt	<u>488.624</u>	<u>470</u>



Balance 31. december

	2017	2016
Note	kr.	t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	19.940.588	18.687
5 Overført resultat	-31.508.895	-30.922
Egenkapital i alt	-11.568.307	-12.235
Gældsforpligtelser		
6 Gældsforpligtelser	11.510.108	11.569
Gæld til pengeinstitutter	284.245	626
Leverandører af varer og tjenesteydelser	77.772	86
Gæld til tilknyttede virksomheder	136.806	136
Anden gæld	48.000	288
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.056.931	12.705
Gældsforpligtelser i alt	12.056.931	12.705
Passiver i alt	488.624	470
1 Usikkerhed om going concern		
2 Efterfølgende begivenheder		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		



Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets kreditforbindelse DG HYP har i 2016 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.

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 2018.

2. Efterfølgende begivenheder

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

	2017 kr.	2016 t.kr.
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	219.722	796
	219.722	796
	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	36.900.000	36.900
Heraf ikke indbetalt	-18.212.935	-19.549
Årets indskud kommanditister	1.450.000	1.450
Årets indskud kommanditister	-196.477	-114
	19.940.588	18.687

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.



Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	-30.921.775	-20.327
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-587.120</u>	<u>-10.595</u>
	<u>-31.508.895</u>	<u>-30.922</u>

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2017 kr.	Gæld i alt 31/12 2016 t.kr.
Gæld til pengeinstitutter	<u>11.510.108</u>	<u>0</u>	<u>11.510.108</u>	<u>11.569</u>
	<u>11.510.108</u>	<u>0</u>	<u>11.510.108</u>	<u>11.569</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den Jyske Sparekasse har sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kommanditisternes resthæftelse

Hæftelsen er fordelt på 369 andele. Hæftelsen er opgjort i forhold til den for år 2017 gældende stamkapital på 36.900.000.

Hæftelse		
Maksimal hæftelse pr. andel	100.000	100
Indbetalt pr. andel	<u>-52.774</u>	<u>-51</u>
Resthæftelse pr. andel	<u>47.226</u>	<u>49</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 7,4449. 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.



Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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.

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

Tilgodehavender

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

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.



Anvendt regnskabspraksis

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steen Alexander (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-442790793040

IP: 80.164.74.82

2018-05-26 07:07:45Z

NEM ID 

Steen Alexander (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-442790793040

IP: 80.164.74.82

2018-05-26 07:07:45Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-962038277284

IP: 62.243.118.132

2018-05-26 11:00:39Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-543658363598

IP: 1.209.103.7

2018-05-27 15:04:04Z

NEM ID 

Iver Haugsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1127991245060

IP: 212.98.75.202

2018-05-27 15:13:05Z

NEM ID 

Hans Christian Holm

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-373224538723

IP: 91.215.162.220

2018-05-30 16:11:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FE00J-GQ4JH-4ZLKF-5PPPK-N03BH-OEGVU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>