



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 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2019.

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 2018	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Der træffes på generalforsamlingen den 22. maj 2019 beslutning om, at årsregnskabet for 2019 og frem over ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 22. maj 2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 22. maj 2019

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted
statsautoriseret revisor
mne10678



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 22. 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 - har selskabets eneste reelle aktivitet været inddrivelse af fordringer fra to investorer, der var i misligholdelse.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af selskabets fordringer. De er af ledelsen nedskrevet til nettorealisationseværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -383 t.kr. mod -380 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -585 t.kr. mod -587 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabet har i 2018 fortsat sin 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 siden 2017, men har været forsinket som følge af forligsforhandlinger med en anden investor. Der er i januar 2019 indgået en afviklingsaftale med kreditor. Selskabets videreførelse er fortsat under overvejelse.

Investorforhold

I forlængelse af tidligere års omtale af investorer i misligholdelse, har selskabet i 2018 tvangsindløst to investorer. I 2019 er der indgået forlig med den ene af de 2 investorer



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
Bruttotab	-383.269	-380
Andre finansielle indtægter	38.351	13
3 Øvrige finansielle omkostninger	-240.413	-220
Årets resultat	-585.331	-587
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-585.331	-587
Disponeret i alt	-585.331	-587



Balance 31. december

Aktiver		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	2.022.635	484
	Periodeafgrænsningsposter	0	6
	Tilgodehavender i alt	<u>2.022.635</u>	<u>490</u>
	Likvide beholdninger	<u>154.633</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.177.268</u>	<u>490</u>
	Aktiver i alt	<u>2.177.268</u>	<u>490</u>



Balance 31. december

Passiver

Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Egenkapital		
4 Kontant indbetalt andel af kommanditkapitalen	22.885.270	19.941
5 Overført resultat	-32.094.225	-31.509
Egenkapital i alt	-9.208.955	-11.568
Gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser	11.025.306	11.510
Gæld til pengeinstitutter	0	284
Leverandører af varer og tjenesteydelser	128.111	78
Gæld til tilknyttede virksomheder	136.806	137
Anden gæld	96.000	49
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.386.223	12.058
Gældsforpligtelser i alt	11.386.223	12.058
Passiver i alt	2.177.268	490

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 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 har i 2018 fortsat sin 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 siden 2017, men har været forsinket som følge af forligsforhandlinger med en anden investor. Der er i januar 2019 indgået en afviklingsaftale med kreditor. Selskabets videreførelse er fortsat under overvejelse.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af selskabets fordringer. De er af ledelsen nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi.

	2018 kr.	2017 t.kr.
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	240.413	220
	240.413	220
	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
4. Kontant indbetalt andel af kommanditkapitalen		
Kontant indbetalt andel af kommanditkapitalen 1. januar 2018	36.900.000	36.900
Heraf ikke indbetalt	-16.649.124	-18.213
Årets indskud kommanditister	3.197.025	1.450
Årets indskud kommanditister	-562.631	-196
	22.885.270	19.941

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 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	-31.508.895	-30.922
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-585.330</u>	<u>-587</u>
	<u>-32.094.225</u>	<u>-31.509</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Den Jyske Sparekasse har sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger.		
7. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Kommanditisternes resthæftelse		
Hæftelsen er fordelt på 369 andele. Hæftelsen er opgjort i forhold til den for år 2018 gældende stamkapital på 36.900.000.		
Hæftelse		
Maksimal hæftelse pr. andel	100.000	100
Indbetalt pr. andel	<u>-62.064</u>	<u>-53</u>
Resthæftelse pr. andel	<u>37.936</u>	<u>47</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.

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. 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.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs EUR/DKK 7,4673.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser 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 nominal 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-442790793040

IP: 31.31.xxx.xxx

2019-05-28 13:26:12Z

NEM ID 

Erik Thomas Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-962038277284

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-05-29 09:09:47Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-543658363598

IP: 152.73.xxx.xxx

2019-05-30 14:42:52Z

NEM ID 

Iver Haugsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-869396164055

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-05-30 19:08:24Z

NEM ID 

Hans Christian Holm

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-373224538723

IP: 90.116.xxx.xxx

2019-05-31 11:59:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7KLN7-D2AF5-TBBXJ-POEOF-VJWLA-34515

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 tidsstempelt 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>