



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSARTSELSKAB

STORE KONGENSGADE 68  
POSTBOKS 9015  
1022 KØBENHAVN K

CVR 15 91 56 41

TLF 33 30 15 15

FAX 33 13 19 91

E MAIL: CKR@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 2015

28

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2016.

Dirigent



Christensen Kjaerulff er medlem af Nexia International  
et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder

RGD RevisorGruppen Danmark



## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 7. april 2016

### **Bestyrelse**

  
Steen Alexander

  
Ole Mølskov Bech

  
Erik Thomas Andersen



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

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

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Aerzen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vor konklusion, bemærker vi, at der er betydelig usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af selskabets ejendom til dagsværdi, jf. ledelsesberetningen. Vi bemærker, at det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at investorerne fortsat har evnen til at opfylde deres indbetalingsforpligtelser over for selskabet. Ledelsen forventer dette, jf. note 1. Vi kan tilslutte os dette skøn.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 7. april 2016

### **Christensen Kjærulff**

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 19. 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 Kjørulff, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdi af selskabets investeringsejendom.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normalbudget for en fuldt udlejet ejendom baseret på de forventede lejeindtægter for de ledige lejemål år, indeholdende lejeindtægt, drifts- og administrationsomkostninger samt et vejet gennemsnit af budgetterede udgifter til vedligeholdelse. Der har ikke været involveret eksterne eksperter i fastsættelse af dagsværdien.

Det er ledelsens og administrators skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau ved fuld udlejning, derfor er der foretaget en nedskrivning af dagsværdien i forhold til det foregående år. Fastsættelse af den forventede lejeindtægt er dog forbundet med stor usikkerhed, på grund af den svage efterspørgsel efter lejemål i området.

Tilførsel af likviditet til selskabet i form af investorindbetalinger, aftale om afdragsfrihed på lån og andre likviditetsfremmende tiltag i størrelsesordenen 1.400.000 – 1.500.000 kr. er en forudsætning for selskabets fortsatte drift i 2016.

Endvidere er det en forudsætning for selskabets drift på sigt, at der indgås ny lejeaftale på det ledige hovedlejemål

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

Årets nettoomsætning udgør 1.093 t.kr. mod 2.154 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør -1.898 t.kr. mod -5.153 t.kr. sidste år. Den regnskabsmæssige egenkapital udgør herefter t.kr. -3.111 pr. 31. december 2015. Resultatet er væsentligt påvirket med 557 t.kr. til juridisk rådgivning, der i overvejende grad er relateret til selskabets vundne volgiftssag.

Resultat for 2015 er utilfredsstillende og medfører usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Det er ikke lykket at få ejendommens ledige lokaler udlejet i 2015, og bestyrelsen valgte derfor i samråd med administrator at engagere med ny mægler til at forestå udlejning.

Ledelsen forventer, at driften for 2016 bliver negativ, såfremt der ikke findes nye lejere.



## **Ledelsesberetning**

---

### **Begivenheder i regnskabsåret**

Tidligere års omtale af tvist med en af selskabets investorer om manglende investorindbetalinger og vedtægternes § 16, er nu gennem voldgift afklaret til fordel for K/S Aerzen. Bestyrelsen agter at forfølge det nu anerkendte krav overfor investoren, der er bosiddende i udlandet.

Endvidere er det i det forløbne år lykkedes at inddrive gæld fra anden investor der tidligere har været hensat. Restancen er delvist indfriet i 2015, og fuldt indfriet i 2016.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Selskabets primære bankforbindelse har i januar 2016 meddelt en forventning om, at ejendommen skal sælges i løbet af 2016. Bestyrelsen har derfor indgået samarbejde med en lokal tysk mægler om at afsøge markedet for potentielle investorer, med henblik på indgåelse af betinget salgsaftale.

Der er på tidspunktet for regnskabs årsafslutning ikke udlejet ledige lokaler.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet yderligere begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning	1.092.936	2.154
Andre eksterne omkostninger	-785.257	-376
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-570.880	-348
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.000.000	-5.800
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.263.201</b>	<b>-4.370</b>
Andre finansielle indtægter	182.626	89
3 Øvrige finansielle omkostninger	-817.064	-872
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.897.639</b>	<b>-5.153</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-1.897.639	-5.153
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.897.639</b>	<b>-5.153</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>14.008</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>14.008</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>14.008</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Aktiver bestemt for salg	<u>13.008.455</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>13.008.455</u>	<u>0</u>
	Andre tilgodehavender	1.185.997	582
	Periodeafgrænsningsposter	<u>13.385</u>	<u>13</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.199.382</u>	<u>595</u>
	Likvide beholdninger	<u>102.604</u>	<u>83</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>14.310.441</b></u>	<u><b>678</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>14.310.441</b></u>	<u><b>14.686</b></u>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Stamkapital	17.215.360	15.293
6	Overført resultat	-20.326.766	-18.430
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-3.111.406</b>	<b>-3.137</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	2.300.000	15.761
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.300.000	15.761
	Kortfristet del af langfristet gæld	13.393.526	0
	Gæld til pengeinstitutter	1.221.392	1.658
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.937	22
	Gæld til tilknyttede virksomheder	136.306	136
	Anden gæld	299.686	246
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.121.847	2.062
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.421.847</b>	<b>17.823</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>14.310.441</b>	<b>14.686</b>
8	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
9	<b>Eventualforpligtigelser</b>		



## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Fortsat drift afhænger af, at investorerne i 2016 tilfører likviditet på t.kr. 1.400 - 1.500, hvilket ledelsen på baggrund af de udarbejdede budgetter forventer. Derudover er det en forudsætning, at de primære banker indtil ny hovedlejer er fundet, ikke modtager fuldt afdrag på gælden. På sigt er genudlejning af ejendommens ledige lejemål yderligere en forudsætning for fortsat drift. Endelig giver manglende investor indbetalinger og retssager i forlængelse af dette, en yderligere belastning af selskabets likviditet.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Vi henviser til ledelsesberetningens omtale heraf.

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	817.064	872
	<b>817.064</b>	<b>872</b>
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	36.734.172	36.734
Overført til regnskabsposten "Aktiver bestemt for salg"	-36.734.172	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>0</b>	<b>36.734</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-22.725.717	-16.926
Årets regulering til dagsværdi	-1.000.000	-5.800
Overførsel til regnskabsposten "Aktiver bestemt for salg"	23.725.717	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>0</b>	<b>-22.726</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>0</b>	<b>14.008</b>



## Noter

---

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>5. Stamkapital</b>		
Stamkapital 1. januar 2015	36.900.000	36.900
Heraf ikke indbetalt	-20.898.851	-22.821
Årets indskud kommanditister	1.450.000	1.450
Årets indskud kommanditister	-235.789	-236
	<u>17.215.360</u>	<u>15.293</u>

Kommanditkapitalen består af 369 andele af 100.000 kr.

<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	-18.429.127	-13.277
Årets overførte overskud eller underskud	-1.897.639	-5.153
	<u>-20.326.766</u>	<u>-18.430</u>

<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til pengeinstitutter	<u>13.393.526</u>	<u>0</u>	<u>15.693.526</u>	<u>15.761</u>
	<u>13.393.526</u>	<u>0</u>	<u>15.693.526</u>	<u>15.761</u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 16.915 t.kr., er der ved ejerpantebrev givet pant i selskabets grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 13.008 t.kr. Herudover er der givet transport i lejeindtægter og 2. prioriteten har sikkerhed i kommanditisternes resthæftelser.

Som supplerende sikkerhed kautionerer investorerne i alt 4.182 t.kr.



## Noter

---

### 9. Eventualforpligtelser

#### Kommanditisternes resthæftelse

Hæftelsen er fordelt på 369 andele. Hæftelsen er opgjort i forhold til den for år 2015 gældende stamkapital på kr. 36.900.000.

<u>Hæftelse</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
Maksimal hæftelse pr. andel	100.000	100
Indbetalt pr. andel	<u>- 46.654</u>	<u>- 41</u>
Resthæftelse pr. andel	53.346	59

#### Eventualforpligtelser

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



## **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 resultatopgørelsen i fremmed valuta, herunder lejeindtægterne, omregnes til transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs EUR/DKK 7,4625. Forskellen på transaktionsdagens kurs og balancedagens kurs indregnes i resultatopgørelsen, som en finansiell post.

## **Resultatopgørelsen**

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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

### **Investeringsejendomme**

Selskabets ejendom er erhvervet med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Ejendommen er dermed en investeringsejendom, jf. årsregnskabslovens bestemmelser, hvorfor ejendommen og de tilhørende gældsforpligtelser er målt til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling af ejendommen foretages med udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets administrator på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og i samråd med selskabets ledelse.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.





## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 og kontantbeholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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