



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2020.

---

Hans Chr. Holm  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10



## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 26. maj 2020

### Bestyrelse

Steen Alexander

Ole Mølskov Bech

Erik Thomas Andersen

### Komplementar

ApS Aerzen Komplementar

Steen Alexander



## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

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

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Aerzen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 26. maj 2020

### **Christensen Kjærulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted  
statsautoriseret revisor  
mne10678



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 23. 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, Vilvordevej 3, 2920 Charlottenlund
<b>Revisor</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet fik i januar 2019 endeliggjort afvikling af den samlede gæld til bankerne, hvilket afspejles i nærværende regnskab. Dermed er den planlagte afvikling af selskabets primære aktiviteter gennemført i overensstemmelse med tidligere års beslutninger.

Selskabet og dets investorer er nu frigjort for alle sikkerhedsstillelser overfor selskabets eksterne finansieringskilder. Selskabets fremadrettede aktivitet er derfor alene inddrivelse af restancer hos tidligere investorer.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -221 t.kr. mod -383 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 9.103 t.kr. mod -585 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabet forventer, at driften for 2020 bliver 0 t.kr. eller negativ.

### Investorforhold

I forlængelse af tidligere års omtale af investorer i misligholdelse, har selskabet måttet indlede en ny proces mod en anden investor, der er i misligholdelse med sine indbetalinger.

Denne er ikke afklaret på tidspunktet for årsregnskabet's aflæggelse.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-220.511</b>	<b>-383</b>
Andre finansielle indtægter	9.317.190	38
3 Øvrige finansielle omkostninger	6.800	-240
<b>Årets resultat</b>	<b>9.103.479</b>	<b>-585</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	9.103.479	0
Disponeret fra overført resultat	0	-585
<b>Disponeret i alt</b>	<b>9.103.479</b>	<b>-585</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	54.331	2.023
Tilgodehavender i alt	54.331	2.023
Likvide beholdninger	383.368	155
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>437.699</b>	<b>2.178</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>437.699</b>	<b>2.178</b>





## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 t.kr.	
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Kontant indbetalt andel af kommanditkapitalen	23.084.366	22.885
5	Overført resultat	-22.990.746	-32.094
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>93.620</b>	<b>-9.209</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	11.025
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	159.272	128
	Gæld til tilknyttede virksomheder	136.806	137
	Anden gæld	48.001	97
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	344.079	11.387
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>344.079</b>	<b>11.387</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>437.699</b>	<b>2.178</b>
1	<b>Usikkerhed om going concern</b>		
2	<b>Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
6	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
7	<b>Eventualposter</b>		



## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabets kreditforbindelse DG HYP har i 2016 solgt selskabets eneste ejendom på en salgsfuldmagt. Som følge heraf har selskabets muligheder for at generere indtægter og likviditet til en fortsat drift været ikke eksisterende. Selskabet overvejer sine muligheder for afvikling.

Der er i januar 2019 afsluttet en afviklingsaftale med kreditorer. 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.

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 t.kr.
	-6.800	240
	<b>-6.800</b>	<b>240</b>

### 4. Kontant indbetalt andel af kommanditkapitalen

Kontant indbetalt andel af kommanditkapitalen 1. januar 2019

Heraf ikke indbetalt

Årets indskud kommanditister

Årets indskud kommanditister

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
	36.900.000	36.900
	-13.452.099	-16.649
	236.438	3.197
	-599.973	-563
	<b>23.084.366</b>	<b>22.885</b>

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 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	-32.094.225	-31.509
Årets overførte overskud eller underskud	<u>9.103.479</u>	<u>-585</u>
	<u><b>-22.990.746</b></u>	<u><b>-32.094</b></u>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Den Jyske Sparekasses sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger er indfriet i januar 2019. Der er på balancedagen ikke stillet sådanne sikkerheder.		
<b>7. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
<b>Kommanditisternes resthæftelse</b>		
Hæftelsen er fordelt på 369 andele. Hæftelsen er opgjort i forhold til den for år 2019 gældende stamkapital på 36.900.000.		
Hæftelse		
Maksimal hæftelse pr. andel	100.000	100
Indbetalt pr. andel	<u>-64.505</u>	<u>-62</u>
Resthæftelse pr. andel	<u>35.495</u>	<u>38</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 7,4697.

## 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **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 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.”

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-543658363598

IP: 113.149.xxx.xxx

2020-06-09 03:53:19Z

NEM ID 

## Steen Alexander

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-442790793040

IP: 31.31.xxx.xxx

2020-06-09 05:32:02Z

NEM ID 

## Erik Thomas Andersen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-962038277284

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-06-09 15:09:47Z

NEM ID 

## Iver Haugsted

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1127991245060

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-06-09 15:37:46Z

NEM ID 

## Hans Christian Holm

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-373224538723

IP: 83.93.xxx.xxx

2020-06-09 19:18:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: G80EU-CYZGC-GPIF4-84K6K-YOLB6-LYE0S

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](mailto: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>