



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2021.

---

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 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 24. maj 2021

### 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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisors 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 24. maj 2021

### **Christensen Kjarulff**

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 24. 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

Kommanditselskabets aktivitet består i at inddrive væsentlige udestående investorfordringer og afvikle en tidligere ejet fast ejendom i Tyskland. Selskabets aktivitet vil blive tilpasset den nuværende situation.

### Usædvanlige forhold

Udbruddet af Coronavirus/Covid-19 har givet udfordringer og risici for selskabet i indeværende regnskabsår.

Virusudbruddet har medført usikkerhed såvel politisk/samfundsmæssigt som for selskabet. Virusudbruddet har alene påvirket indeværende års resultat i mindre omfang, og ledelsen vurderer, at dette ligeledes vil være tilfældet fremadrettet.

Selskabets nuværende og planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab forventes at være sikret i tilstrækkeligt omfang.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -162 t.kr. mod -221 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -170 t.kr. mod 9.103 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Egenkapitalen er negativ med (16) t.kr.

Ledelsen forventer, at driften for 2021 bliver negativ.

#### *Fortsatte aktiviteter*

Efter salg af selskabets eneste aktivitet - en ejendom i Tyskland - er selskabets eneste reelle aktivitet inddrivelse af væsentlige fordringer vedrørende to investorer, der er i misligholdelse.

#### *Kapitalberedskab*

Der er i 2021 indskudt supplerende kapital, hvorved egenkapitalen er reetableret også for 2021.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Denne er ikke afklaret på tidspunktet for årsregnskabs aflæggelse.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-161.883</b>	<b>-220.511</b>
Andre finansielle indtægter	0	9.317.190
4 Øvrige finansielle omkostninger	-7.680	6.800
<b>Årets resultat</b>	<b>-169.563</b>	<b>9.103.479</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	9.103.479
Disponeret fra overført resultat	-169.563	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-169.563</b>	<b>9.103.479</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2020	2019
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	1.596	54.331
	Tilgodehavender i alt	1.596	54.331
	Likvide beholdninger	201.545	383.368
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>203.141</b>	<b>437.699</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>203.141</b>	<b>437.699</b>





## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	36.900.000	36.900.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital	-13.755.644	-13.815.634
Overført resultat	-23.160.309	-22.990.746
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-15.953</b>	<b>93.620</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	82.288	159.273
Gæld til tilknyttede virksomheder	136.806	136.806
Anden gæld	0	48.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	219.094	344.079
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>219.094</b>	<b>344.079</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>203.141</b>	<b>437.699</b>
1 Usikkerhed om going concern		
2 Usikkerhed ved indregning eller måling		
3 Efterfølgende begivenheder		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		



## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Ikke indbetalt virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2019	36.900.000	-13.452.099	-32.094.225	-8.646.324
Heraf ikke indbetalt	363.535	0	0	363.535
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	9.103.479	9.103.479
Årets indskud kommanditister	236.438	0	0	236.438
Årets indskud kommanditister	-599.973	0	0	-599.973
Årets indbetalte virksomhedskapital	0	236.438	0	236.438
Årets indbetalte virksomhedskapital	0	-599.973	0	-599.973
Egenkapital 1. januar 2020	36.900.000	-13.815.634	-22.990.746	93.620
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-169.563	-169.563
Årets indbetalte virksomhedskapital	0	59.990	0	59.990
	<b>36.900.000</b>	<b>-13.755.644</b>	<b>-23.160.309</b>	<b>-15.953</b>



## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Der er i 2021 indskudt supplerende kapital, hvorved egenkapitalen er reetableret også for 2021.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet ved måling af værdien på selskabets fordringer. De er af ledelsen nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi.

### 3. Efterfølgende begivenheder

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

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

	2020 kr.	2019 kr.
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	7.680	-6.800
	<b>7.680</b>	<b>-6.800</b>

### 5. Virksomhedskapital

Kommanditkapitalen består af 369 andele af 100.000 kr, heraf 100 andele ejet af K/S Aerzen.

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.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser afgivet på balancedagen.



## Noter

---

### 7. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Den nominelle værdi af udestående investorfordringer er pr. 31 december 2020 opgjort til i alt kr. 5.372.360.

#### Eventualforpligtelser

##### Kommanditisternes resthæftelse

Hæftelsen er fordelt på 369 andele. Hæftelsen er opgjort i forhold til den for år 2020 gældende stamkapital på kr. 36.900.000

	kr.	kr.
Maksimal hæftelse pr. andel	100.000	100.000
Indbetalt pr. andel	<u>- 64.516</u>	<u>- 64.505</u>
<b>Resthæftelse pr. andel</b>	<b><u>35.484</u></b>	<b><u>35.495</u></b>



## 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

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.

## Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, 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

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-442790793040

IP: 31.31.xxx.xxx

2021-05-28 12:01:31Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-543658363598

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-05-29 04:36:33Z

NEM ID 

## Erik Thomas Andersen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-962038277284

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-05-30 10:44:00Z

NEM ID 

## Iver Haugsted

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF, STATS AUTORISERET ...

Serienummer: PID:9208-2002-2-869396164055

IP: 185.229.xxx.xxx

2021-05-30 12:25:04Z

NEM ID 

## Hans Christian Holm

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-373224538723

IP: 176.20.xxx.xxx

2021-05-30 16:34:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H2Y01-SGDEE-N0DM1-40EFU-ZPKAI-OEGKE

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](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>