



**CHRISTENSEN  
KJÆRULFF**  
PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123  
2100 KØBENHAVN Ø

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 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2023.

---

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 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10



## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 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 2023

### 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 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 2023

### **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
<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 Østbanegade 123 2100 København Ø



## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

Efter afviklingen af ejendommen, herunder finansieringen af denne, er selskabets oprindelige aktivitet ophørt. Selskabets aktivitet er dermed alene, at sikre forfølgelse og inddrivelse af selskabets væsentligste fordringer.

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

Årets bruttotab udgør -326 t.kr. mod -267 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør -334 t.kr. mod -274 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Egenkapitalen er negativ med t.kr. 111.

Ledelsen forventer at driften i 2023 bliver negativ. Underskuddet inddækkes ved løbende indskud fra investorerne.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

I forlængelse af tidligere års omtale af investorer i misligholdelse, har selskabet en igangværende inddrivelsesproces mod investorer i mislighold.

Denne er ikke afklaret på tidspunktet for årsregnskabs aflæggelse.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-325.503</b>	<b>-266.757</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-8.547	-7.190
<b>Årets resultat</b>	<b>-334.050</b>	<b>-273.947</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-334.050	-273.947
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-334.050</b>	<b>-273.947</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	17.289	32.528
Tilgodehavender i alt	17.289	32.528
Likvide beholdninger	30.372	87.343
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>47.661</b>	<b>119.871</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>47.661</b>	<b>119.871</b>





## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	36.900.000	36.900.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital	-13.244.645	-13.544.645
Overført resultat	-23.767.069	-23.433.019
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-111.714</b>	<b>-77.664</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.851	60.729
Gæld til tilknyttede virksomheder	138.120	136.806
Anden gæld	404	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	159.375	197.535
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>159.375</b>	<b>197.535</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>47.661</b>	<b>119.871</b>
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
2 Efterfølgende begivenheder		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 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 2021	36.900.000	-13.755.644	-23.160.310	-15.954
Regulering primo	0	0	1.238	1.238
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-273.947	-273.947
Årets indbetalte virksomhedskapital	0	210.999	0	210.999
Egenkapital 1. januar 2022	36.900.000	-13.544.645	-23.433.019	-77.664
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-334.050	-334.050
Årets indbetalte virksomhedskapital	0	300.000	0	300.000
	<b>36.900.000</b>	<b>-13.244.645</b>	<b>-23.767.069</b>	<b>-111.714</b>



## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

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

### 2. Efterfølgende begivenheder

I forlængelse af tidligere års omtale af investorer i misligholdelse, har selskabet fortsat sin proces mod investor, der er i mislighold med sine indbetalinger.

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

	2022 kr.	2021 kr.
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	8.126	6.375
Andre finansielle omkostninger	421	815
	<u>8.547</u>	<u>7.190</u>

### 4. Virksomhedskapital

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

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

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser afgivet på balancedagen.

### 6. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Den nominelle værdi af udestående investorfordringer er pr. 31. december 2022 opgjort til i alt t.kr. 5.755.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke noteret eventualforpligtelser.



## 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 gældsforpligtelses opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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 nettorealisationsevnen 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.

## Steen Alexander

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Steen Alexander  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 1e57e229-e262-4784-9f69-da70102019a7  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2023 kl.: 08:43:27  
Underskrevet med MitID



## Steen Alexander

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Steen Alexander  
Komplementar  
ID: 1e57e229-e262-4784-9f69-da70102019a7  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2023 kl.: 08:43:27  
Underskrevet med MitID



## Ole Mølskov Bech

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Ole Mølskov Bech  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 1e348502-5abd-4508-8fe4-6789964b5125  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2023 kl.: 08:27:28  
Underskrevet med MitID



## Erik Thomas Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Erik Thomas Andersen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 839db448-467d-4f00-be15-2b2ba14453b3  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2023 kl.: 11:58:38  
Underskrevet med MitID



## Iver Haugsted

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Iver Haugsted  
Revisor  
ID: 1853d7dd-b967-4d80-b22c-6ab13b3fa5e0  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2023 kl.: 13:01:27  
Underskrevet med MitID



## Hans Chr. Holm

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Hans Christian Holm  
Dirigent  
ID: a5a1af2f-166f-44e1-85c4-bb45bf2788bd  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2023 kl.: 17:28:44  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).