



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 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2022.

---

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 2021</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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 27. maj 2022

### 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 2021 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 27. maj 2022

### **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  
25. regnskabsår

### Bestyrelse

Steen Alexander  
Ole Mølskov Bech  
Erik Thomas Andersen

### Komplementar

ApS Aerzen Komplementar

### Administrator

Integrated Property Solutions ApS, Vilvordevej 3, 2920 Charlottenlund

### Revisor

Christensen Kjærulff  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Store Kongensgade 68  
1264 København K



## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

Efter den endeliggjorte afvikling 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 -267 t.kr. mod -162 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -274 t.kr. mod -170 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Egenkapitalen er negativ med t.kr. 78

Ledelsen forventer at driften i 2022 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 årsregnskabet's aflæggelse.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>	<u>2020</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-266.757</b>	<b>-161.883</b>
4 Øvrige finansielle omkostninger	-7.190	-7.680
<b>Årets resultat</b>	<b>-273.947</b>	<b>-169.563</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-273.947	-169.563
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-273.947</b>	<b>-169.563</b>



## Balance 31. december

---

	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Aktiver</b>		
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	32.528	1.596
Tilgodehavender i alt	32.528	1.596
Likvide beholdninger	87.343	201.545
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>119.871</b>	<b>203.141</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>119.871</b>	<b>203.141</b>





## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		2021	2020
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	36.900.000	36.900.000
	Ikke indbetalt virksomhedskapital	-13.544.645	-13.755.644
	Overført resultat	-23.433.019	-23.160.310
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-77.664</b>	<b>-15.954</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.729	82.289
	Gæld til tilknyttede virksomheder	136.806	136.806
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	197.535	219.095
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>197.535</b>	<b>219.095</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>119.871</b>	<b>203.141</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 2020	36.900.000	-13.815.634	-22.990.747	93.619
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-169.563	-169.563
Årets indbetalte virksomhedskapital	0	59.990	0	59.990
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
	<b>36.900.000</b>	<b>-13.544.645</b>	<b>-23.433.019</b>	<b>-77.664</b>



## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Der er i 2021 indskudt supplerende kapital, hvorved egenkapitalen er delvis retableret 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 aflæggelse.

	2021 kr.	2020 kr.
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.375	5.750
Andre finansielle omkostninger	815	1.930
	<b>7.190</b>	<b>7.680</b>

### 5. 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.

### 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 2021 opgjort til i alt t.kr. 5.537.

#### Eventualforpligtelser

##### Kommanditisternes resthæftelse

Hæftelsen er fordelt på 369 andele. Hæftelsen er opgjort i forhold til den for år 2021 gældende stamkapital på kr. 36.900.000

	kr.	kr.
Maksimal hæftelse pr. andel	100.000	100.000
Indbetalt pr. andel	<u>- 65.239</u>	<u>- 64.516</u>
<b>Resthæftelse pr. andel</b>	<b><u>34.761</u></b>	<b><u>35.484</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 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Steen Alexander

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-442790793040  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2022 kl.: 12:09:21  
Underskrevet med NemID

## Ole Mølskov Bech

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-543658363598  
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2022 kl.: 09:35:27  
Underskrevet med NemID

## Erik Thomas Andersen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-962038277284  
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2022 kl.: 14:58:36  
Underskrevet med NemID

## Iver Haugsted

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-869396164055  
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2022 kl.: 09:57:19  
Underskrevet med NemID

## Hans Christian Holm

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-373224538723  
Tidspunkt for underskrift: 06-06-2022 kl.: 15:49:22  
Underskrevet med NemID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: 711fb9nrWgU247755234