

## **K/S Sereetz**

c/o KS Administration A/S  
Hvidkærvej 23A  
5250 Odense SV

CVR-nr. 26575621

# **Årsrapport for 2018**

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21-05-2019

---

Steen Jæger  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**K/S Sereetz**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 for K/S Sereetz.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21-05-2019

### **Direktion**

Michael Voigt  
Direktør

### **Bestyrelse**

Michael Voigt

Ole Fynbo Rosshaug

Eigil Hannestad

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i K/S Sereetz

#### Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sereetz for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold" giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion med forbehold

Som anført i note 1 forventer selskabets ledelse, at tilgodehavende investorindskud på 1,2 mio. kr., der ikke er indbetalt efter statusdagen, vil blive indbetalt over de kommende år. Vi har ikke modtaget tilstrækkeligt revisionsbevis til at kunne vurdere værdiansættelsen af disse tilgodehavender pr. 31.12.2018. Vi tager som følge heraf forbehold for værdiansættelsen af investortilgodehavender på 1,2 mio. kr.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 21-05-2019

### Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Aamand Lund  
Statsautoriseret revisor  
mne41365

K/S Sereetz

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S Sereetz c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	26575621
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2018 - 31-12-2018
<b>Bestyrelse</b>	Michael Voigt Ole Fynbo Rosshaug Eigil Hannestad
<b>Direktion</b>	Michael Voigt, Direktør
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr.: 33963556

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommenditselskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Schwartzauer Str. 89, An der Au, Sereetz, Tyskland.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ingen, dog henvises til bemærkninger anført under note 1.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på kr. 875.563, og selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på kr. 23.237.244, og en egenkapital på kr. 460.277.

Ejendommen er solgt ved aftale af 29.06.2018 med overdragelse den 31.01.2019. Ejendommen blev solgt for 3.000.000 € svarende til 22.401.900 kr. omregnet efter statusdagens kurs, hvoraf de 2.807.550 € er brugt til afregning af selskabets 1. prioritet.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Sereetz for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

### Skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsrapport er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

## Balancen

### Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede netteindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedforhold på balancedagen for den på gældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

**Resultatopgørelse**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		1.722.022	1.122.526
Andre eksterne omkostninger	2	-571.016	-774.207
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.151.006</b>	<b>348.319</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	3	722.035	-3.648.702
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.873.041</b>	<b>-3.300.383</b>
Andre finansielle indtægter	4	142	141
Finansielle omkostninger	5	-997.620	-1.239.777
<b>Resultat før skat</b>		<b>875.563</b>	<b>-4.540.019</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>875.563</b>	<b>-4.540.019</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		875.563	-4.540.019
<b>Resultatdisponering</b>		<b>875.563</b>	<b>-4.540.019</b>

K/S Sereetz

**Balance 31.12.2018**

	Note	31.12.2018 kr.	31.12.2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	21.940.000	21.217.965
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>21.940.000</b>	<b>21.217.965</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.940.000</b>	<b>21.217.965</b>
Andre tilgodehavender	7	1.267.638	7.460.705
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.267.638</b>	<b>7.460.705</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>29.606</b>	<b>12.219</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.297.244</b>	<b>7.472.924</b>
<b>Aktiver</b>		<b>23.237.244</b>	<b>28.690.889</b>

**Balance 31.12.2018**

	Note	31.12.2018 kr.	31.12.2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	8	21.422.400	21.272.400
Overført resultat		-20.962.123	-21.837.686
<b>Egenkapital</b>		<b>460.277</b>	<b>-565.286</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		22.242.010	28.986.821
Anden gæld	10	493.679	269.354
Periodeafgrænsningsposter	11	41.278	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.776.967</b>	<b>29.256.175</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.776.967</b>	<b>29.256.175</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.237.244</b>	<b>28.690.889</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		
Andre noteoplysninger	13		

**Noter****1. Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ledelse forventer, at tilgodehavende investorindskud på 1,2 mio. kr., der ikke er indbetalt efter statusdagen, vil blive indbetalt over de kommende år.

**2. Andre eksterne omkostninger**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ejendommens driftsudgifter	277.614	372.961
Administrationsomkostninger	293.402	401.246
	<b>571.016</b>	<b>774.207</b>

**3. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdireguleringer ejendom	722.035	-3.648.702
	<b>722.035</b>	<b>-3.648.702</b>

**4. Andre finansielle indtægter**

Realiserede kursgevinster	142	141
	<b>142</b>	<b>141</b>

**5. Andre finansielle omkostninger**

Prioritetsrenter	951.665	1.119.848
Renteomkostninger i øvrigt	2.000	2.000
Realiserede valutakurstab	43.955	47.439
Låneomkostninger	0	70.490
	<b>997.620</b>	<b>1.239.777</b>

<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
-------------------	-------------------

**6. Investeringsejendomme**

Kostpris primo	47.313.426	47.313.426
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>47.313.426</b>	<b>47.313.426</b>
Dagsværdireguleringer primo	-26.095.461	-22.446.759
Årets reguleringer	722.035	-3.648.702
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-25.373.426</b>	<b>-26.095.461</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.940.000</b>	<b>21.217.965</b>

Ejendommen er solgt ved aftale af 29.06.2018 med overdragelse den 31.01.2019. Ejendommen blev solgt for 3.000.000 € svarende til 22.401.900 kr. omregnet efter statusdagens kurs, hvoraf de 2.807.550 € er brugt til afregning af selskabets 1. prioritet.

Ejendommen er værdiansat til salgspris fraregnet kendte handelsomkostninger.

## Noter

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>7. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende investorindskud	1.242.512	7.385.710
Andre tilgodehavender	25.126	74.995
	<b>1.267.638</b>	<b>7.460.705</b>

**8. Virksomhedskapital**

	<b>Stamkapital</b>	<b>Ej opkrævet stamkapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	27.892.000	-6.619.600	-21.837.686	-565.286
Årets opkrævede indskud	0	150.000	0	150.000
Årets resultat	0	0	875.563	875.563
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>27.892.000</b>	<b>-6.469.600</b>	<b>-20.962.123</b>	<b>460.277</b>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 220 anparter a 126.782 kr.

Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart udgør 29.407 kr., såfremt opkrævet indskud er betalt.

Tilgodehavende investorindskud udgør, jf. note 8 1.242.512 kr. Ledelsen forventer, at tilgodehavende investorindskud vil blive indbetalt fuldt ud over de kommende år, hvorfor der ikke hensættes til tab herpå.

**9. Gæld til realkreditinstitutter**

	<b>Nominel gæld i euro</b>	<b>Nominel gæld i DKK</b>	<b>Nominel restgæld euro i DKK</b>	<b>Nominel gæld i alt i DKK</b>
Forfald indenfor 1 år, euro lån	2.806.644	0	20.958.050	20.958.050
Forfald indenfor 1 år, DKK lån	0	1.283.960	0	1.283.960
	<b>2.806.644</b>	<b>1.283.960</b>	<b>20.958.050</b>	<b>22.242.010</b>

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>10. Anden gæld</b>		
ApS Sereetz Komplementar	125.000	125.000
Skyldige renter	1.010	7.117
Skyldig moms (Tyskland)	130.507	0
Skyldige omkostninger	237.162	137.237
	<b>493.679</b>	<b>269.354</b>

**11. Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsning, forudmodtaget husleje	41.278	0
	<b>41.278</b>	<b>0</b>

## Noter

### **12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom samt transport i lejeindtægter.

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets indestående i pengeinstitut.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

### **13. Andre noteoplysninger**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2017: 3)

Selskabets ansatte omfatter bestyrelse og direktion, der ikke modtager vederlag.