

## **K/S Sereetz**

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

CVR-nr. 26575621

# **Årsrapport for 2019**

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18-05-2020

---

Steen Jæger  
Dirigent

K/S Sereetz

## Indholdsfortegnelse

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Ledelsespåtegning        | 3  |
| Virksomhedsoplysninger   | 4  |
| Ledelsesberetning        | 5  |
| Anvendt regnskabspraksis | 6  |
| Resultatopgørelse        | 8  |
| Balance                  | 9  |
| Noter                    | 11 |

K/S Sereetz

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 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. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18-05-2020

### Direktion

Michael Voigt  
Direktør

### Bestyrelse

Michael Voigt

Ole Fynbo Rosshaug

Eigil Hannestad

K/S Sereetz

## Virksomhedsoplysninger

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Virksomheden</b> | K/S Sereetz<br>c/o KS Administration A/S<br>Hvidkærvej 23A<br>5250 Odense SV |
| Telefon             | 71 99 83 83  |
| CVR-nr.             | 26575621   |
| Hjemsted            | Odense   |
| Regnskabsår         | 01-01-2019 - 31-12-2019  |
| <b>Bestyrelse</b>   | Michael Voigt<br>Ole Fynbo Rosshaug<br>Egil Hannestad                        |
| <b>Direktion</b>    | Michael Voigt, Direktør  |

## 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 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på kr. 3.009, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på kr. 1.241.977, og en egenkapital på kr. 463.286.

### 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 2019 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 markedsforhold 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 | 2019<br>kr.     | 2018<br>kr.      |
|--|------|-----------------|------------------|
| Nettoomsætning                               |      | 222.848         | 1.722.022        |
| Andre eksterne omkostninger                  | 2    | -655.930        | -571.016         |
| <b>Bruttoresultat</b>                        |      | <b>-433.082</b> | <b>1.151.006</b> |
| Avance, salg af ejendom                      |      | 469.100         | 0                |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | 3    | 0               | 722.035          |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>36.018</b>   | <b>1.873.041</b> |
| Andre finansielle indtægter                  | 4    | 11              | 142              |
| Finansielle omkostninger                     | 5    | -33.020         | -997.620         |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>3.009</b>    | <b>875.563</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>3.009</b>    | <b>875.563</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                 |                  |
| Overført resultat                            |      | 3.009           | 875.563          |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>3.009</b>    | <b>875.563</b>   |



K/S Sereetz

**Balance 31.12.2019**

|                                 | Note | 31.12.2019<br>kr. | 31.12.2018<br>kr. |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                   |                   |
| Investeringsejendomme           | 6    | <u>0</u>          | <u>21.940.000</u> |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <u>0</u>          | <u>21.940.000</u> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <u>0</u>          | <u>21.940.000</u> |
| Andre tilgodehavender           | 7    | <u>1.239.410</u>  | <u>1.267.638</u>  |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <u>1.239.410</u>  | <u>1.267.638</u>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <u>2.567</u>      | <u>29.606</u>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <u>1.241.977</u>  | <u>1.297.244</u>  |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <u>1.241.977</u>  | <u>23.237.244</u> |

**Balance 31.12.2019**

|  | Note | 31.12.2019<br>kr. | 31.12.2018<br>kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                 | 8    | 21.422.400        | 21.422.400        |
| Overført resultat                                  |      | -20.959.114       | -20.962.123       |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>463.286</b>    | <b>460.277</b>    |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 0                 | 22.242.010        |
| Gæld til banker                                    |      | 232.998           | 0                 |
| Anden gæld   | 9    | 545.693           | 493.679           |
| Periodeafgrænsningsposter                          | 10   | 0                 | 41.278            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>778.691</b>    | <b>22.776.967</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      | <b>778.691</b>    | <b>22.776.967</b> |
| <b>Passiver</b>                                    |      | <b>1.241.977</b>  | <b>23.237.244</b> |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger              | 11   |                   |                   |
| Andre noteoplysninger                              | 12   |                   |                   |

## 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>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Ejendommens driftsudgifter  | -22.997        | 277.614        |
| Administrationsomkostninger | 678.927        | 293.402        |
|                             | <b>655.930</b> | <b>571.016</b> |

**3. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

|                           |          |                |
|---------------------------|----------|----------------|
| Værdireguleringer ejendom | 0        | 722.035        |
|                           | <b>0</b> | <b>722.035</b> |

**4. Andre finansielle indtægter**

|                           |           |            |
|---------------------------|-----------|------------|
| Realiserede kursgevinster | 11        | 142        |
|                           | <b>11</b> | <b>142</b> |

**5. Andre finansielle omkostninger**

|                            |               |                |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Prioritetsrenter           | 7.458         | 951.665        |
| Renteomkostninger i øvrigt | 2.000         | 2.000          |
| Realiserede valutakurstab  | 23.562        | 43.955         |
|                            | <b>33.020</b> | <b>997.620</b> |

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|-------------------|-------------------|

**6. Investeringsejendomme**

|                        |             |                   |
|------------------------|-------------|-------------------|
| Kostpris primo         | 47.313.426  | 47.313.426        |
| Afgang i årets løb     | -47.313.426 | 0                 |
| <b>Kostpris ultimo</b> | <b>0</b>    | <b>47.313.426</b> |

|   |             |                    |
|---|-------------|--------------------|
| Dagsværdireguleringer primo                                 | -25.373.426 | -26.095.461        |
| Årets reguleringer  | 0           | 722.035            |
| Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver | 25.373.426  | 0                  |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>                         | <b>0</b>    | <b>-25.373.426</b> |

|                                     |          |                   |
|-------------------------------------|----------|-------------------|
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>0</b> | <b>21.940.000</b> |
|-------------------------------------|----------|-------------------|

## Noter

|                                 | 31.12.2019       | 31.12.2018       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| <b>7. Andre tilgodehavender</b> |                  |                  |
| Tilgodehavende investorindskud  | 1.181.027        | 1.242.512        |
| Andre tilgodehavender           | 58.383           | 25.126           |
|                                 | <b>1.239.410</b> | <b>1.267.638</b> |

## 8. Virksomhedskapital

|                           | Stamkapital       | Ej opkrævet<br>stamkapital | Overført resultat  | I alt          |
|---------------------------|-------------------|----------------------------|--------------------|----------------|
| Egenkapital primo         | 27.892.000        | -6.469.600                 | -20.962.123        | 460.277        |
| Årets resultat            |                   |                            | 3.009              | 3.009          |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>27.892.000</b> | <b>-6.469.600</b>          | <b>-20.959.114</b> | <b>463.286</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 1.2 mio. kr. Ledelsen forventer, at tilgodehavende investorindskud vil blive indbetalt fuldt ud over de kommende år, hvorfor der ikke hensættes til tab herpå.

|                          | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| <b>9. Anden gæld</b>     |                |                |
| ApS Sereetz Komplementar | 125.000        | 125.000        |
| Skyldige renter          | 0              | 1.010          |
| Skyldig moms (Tyskland)  | 0              | 130.507        |
| Skyldige omkostninger    | 420.693        | 237.162        |
|                          | <b>545.693</b> | <b>493.679</b> |

## 10. Periodeafgrænsningsposter

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

## 11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

## 12. Andre noteoplysninger

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2018: 3)

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