

**Lünen 2004 ApS**  
Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 27 91 32 88

**Årsrapport 2019**  
*Geschäftsbericht 2019*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
3. april 2020

*Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen  
Hauptversammlung am 3. April 2020  
vorgelegt und genehmigt.*

---

**Anne Marie Sørensen**  
*Dirigent/Versammlungsleiter*

# Indholdsfortegnelse

## Inhaltsverzeichnis

Side  
Seite

### Selskabsoplysninger

*Informationen über die Gesellschaft*

Selskabsoplysninger.....	2
--------------------------	---

*Informationen über die Gesellschaft*

### Påtegninger

*Erklärungen*

Ledelsespåtegning.....	3
------------------------	---

*Bericht der Unternehmensleitung*

### Ledelsesberetning

*Lagebericht*

Ledelsesberetning.....	4
------------------------	---

*Lagebericht*

### Årsregnskab 1. januar - 31. december

*Jahresabschluss 1. Januar - 31. Dezember*

Anvendt regnskabspraksis.....	5-7
-------------------------------	-----

*Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze*

Resultatopgørelse.....	8
------------------------	---

*Gewinn- und Verlustrechnung*

Balance.....	9-10
--------------	------

*Bilanz*

Noter.....	11-12
------------	-------

*Anhang*

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske og den tyske tekst, er den danske tekst gældende.

Bei Nichtübereinstimmung zwischen dem dänischen und dem deutschen Text, wird der dänische Text gültig sein.

# Selskabsoplysninger

*Informationen über die Gesellschaft*

**Selskabet**  
*Gesellschaft*

Lünen 2004 ApS  
c/o Kristensen Properties A/S  
Vesterbro 18  
DK-9000 Aalborg

CVR-nr.: 27 91 32 88

*CVR-Nr.:*

Stiftet: 24. maj 2004

*Gegründet: 24. Mai 2004*

Hjemsted: Aalborg

*Sitz:*

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

*Geschäftsjahr: 1. Januar - 31. Dezember*

**Direktion**  
*Geschäftsleitung*

Frederik Bruhn-Petersen

# Ledelsespåtegning

*Bericht der Unternehmensleitung*

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Direktionen anser fortsat at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

*Die Voraussetzungen von einer Prüfung abzusehen werden nach Ansicht von Vorstand weiterhin erfüllt.*

Direktionen aflægger hermed årsrapporten for 2019 for Lünen 2004 ApS. Direktionen erklærer:

*Der Geschäftsleitung erstattet hiermit den Geschäftsbericht der Lünen 2004 ApS für das Jahr 2019. Der Geschäftsleitung erklärt:*

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
  - At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
  - At årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
  - Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.
- *Dass der Geschäftsbericht in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt wurde.*
  - *Dass die gewählten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze als zweckmäßig und die ausgeübten bilanziellen Einschätzungen als ordnungsgemäß angesehen werden.*
  - *Dass der Geschäftsbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.*
  - *Nach unserer Auffassung enthält der Vorstandsbericht eine den Tatsachen entsprechende Darstellung der im Bericht behandelten Sachverhalte.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung vorgelegt.*

Aalborg, den 20. marts 2020

*Aalborg, 20. März 2020*

Direktion

*Geschäftsleitung*

---

Frederik Bruhn-Petersen

# Ledelsesberetning

*Lagebericht*

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at være komplementar for K/S Stadttorstrasse, Lünen

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

Selskabets drift i 2019 balancerer. Der forventes et tilsvarende resultat for 2020.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

## **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Hauptgeschäftstätigkeiten**

*Die Haupttätigkeit der Gesellschaft besteht darin, Komplementärin für K/S Stadttorstrasse, Lünen zu sein.*

## **Geschäftsentwicklung und wirtschaftliche Lage**

*Der Betrieb der Gesellschaft im Jahr 2019 ist ausgeglichen. Für 2020 wird ein ähnliches Ergebnis erwartet.*

*Wir verweisen auf Note 1, in dem die Unternehmensleitung Stellungnahme über Plausibilität der Vergenommenen bilanziellen Schätzungen berichtet.*

## **Ereignisse von Bedeutung, die nach Beendigung des Geschäftsjahres eingetreten sind**

*Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung des Geschäftsberichts haben.*

# Anvendt regnskabspraksis

## *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

Årsrapporten for Lünen 2004 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **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 og nedskrivninger.

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.

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

*Der Jahresbericht für Lünen 2004 ApS für 2019 wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss für Unternehmen der Rechnungslegungsklasse B vorgelegt.*

*Der Jahresbericht wurde nach derselben Rechnungslegungspraxis wie im vorigen Jahr erarbeitet.*

### **Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

*In der Gewinn- und Verlustrechnung sind die Erträge entsprechend ihrer Realisation berücksichtigt worden. Außerdem sind auch Wertberichtigungen von Aktivposten und Verbindlichkeiten enthalten. Zudem sind in der Gewinn- und Verlustrechnung alle Aufwendungen und Ergebniseffekte aufgrund von Abschreibungen und Wertberichtigungen erfasst.*

*Aktiva sind unter der Voraussetzung bilanzierungsfähig, dass ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen für die Gesellschaft wahrscheinlich ist und der Wert der Aktiva verlässlich ermittelt werden kann.*

*Schulden sind unter der Voraussetzung bilanzierungsfähig, dass sie wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führen, die einem zukünftigen wirtschaftlichen Nutzen der Gesellschaft anzurechnen sind und der Wert der Verbindlichkeiten verlässlich ermittelt werden kann.*

*Die Zugangsbewertung von Aktiva und Verbindlichkeiten erfolgt zu Anschaffungskosten. Die Folgebewertung erfolgt entsprechend der im folgenden dargestellten Bewertungsmethode für die Aktiva und Verbindlichkeiten sowie für die sonstigen Rechnungsposten.*

*Bei der Bilanzierung und Bewertung werden Verluste und Risiken berücksichtigt, deren Gegebenheiten bereits am Bilanzstichtag vorgelegen haben und durch bis zur Vorlage des Jahresabschluss bekannte Umstände be- oder entkräftet wurden.*

### **Sonstige externe Aufwendungen**

*Sonstige externe Aufwendungen umfassen Aufwendungen für Immobilien und Verwaltung.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### **Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Finanzielle Erträge und Aufwendungen**

Die finanziellen Erträge und Aufwendungen werden in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung mit den Beträgen, die das Geschäftsjahr betreffen, einkalkuliert. Finanzielle Posten umfassen Zinserträge und –aufwendungen, finanzielle Kosten, realisierte und unrealisierte Kursgewinne und –verluste in Bezug auf Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung sowie Tilgung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

### **Steuern**

Unter den Posten Steuern auf das Jahresergebnis, fallen die aktuellen Steuern für das Berichtsjahr und die Steueraufwendungen die aus der Bilanzierung von latenten Steuern anfallen. Sie sind in der Höhe, wie sie sich auf das Jahresergebnis zurückführen lassen oder direkt im Eigenkapital mit dem Teil, sie sich auf die Postierungen direkt im Eigenkapital zurückführen lassen, berücksichtigt.

### **Bilanz**

#### **Forderungen**

Forderungen werden zum getilgten Anschaffungskosten angesetzt, die normalerweise dem Nennwert entsprechen, abzüglich einer Wertminderung wegen Uneinbringlichkeit.

# Anvendt regnskabspraxis

*Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

## **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

## **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## **Steuerverbindlichkeiten und latente Steuern**

*Die aktuellen Steuerverbindlichkeiten und Forderungen bez. aktueller Steuern werden in der Bilanz als berechnete Steuern auf das steuerpflichtige Jahreseinkommen berücksichtigt und zwar unter Berichtigung der Steuern auf das steuerpflichtige Einkommens ehemaliger Jahre, sowie von Steuervorauszahlungen.*

*Latente Steuern werden als mittelfristige Unterschiede zwischen dem Buchwert und dem steuerlichen Wert von Aktiva und Verbindlichkeiten ermittelt.*

*Aktive latente Steuern, hierunter fällt der Steuerwert eines steuerlich anerkannten Verlustvortrages, wird zu dem Wert berechnet, zu dem das Aktiv erwartungsgemäß veräußert werden kann, entweder durch Ausgleich mit Steuern aus zukünftigen Erlösen oder durch Verrechnung mit latenten Steuerverbindlichkeiten innerhalb derselben juristischen Steuereinheit.*

*Latente Steuern werden auf der Grundlage der Steuervorschriften und Steuersätze berechnet, die in der Gesetzgebung am Bilanzstichtag gelten, wenn zu erwarten ist, dass aus den latenten Steuern aktuelle Steuern werden. Für das laufende Jahr wird ein Steuersatz von 22 % angesetzt.*

## **Verbindlichkeiten**

*Sonstige Verbindlichkeiten werden zu ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt, die normalerweise dem Rückzahlungsbetrag entsprechen.*



# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note	2019	2018
	Anhang	DKK	DKK
<b>Bruttotab</b> .....		<b>-5.000</b>	<b>-5.000</b>
<i>Bruttoverlust</i>			
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>-5.000</b>	<b>-5.000</b>
<i>Ergebnis vor Finanzposten</i>			
Andre finansielle indtægter.....		5.000	5.000
<i>Sonstige finanzielle Erträge</i>			
Skat af årets resultat.....		0	0
<i>Steuern auf das Jahresergebnis</i>			
<b>Årets resultat</b> .....		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Jahresergebnis</i>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
<i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>			
Overført resultat.....		0	0
<i>Gewinnvortrag</i>			
<b>I alt</b> .....		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Total</i>			

## Balance 31. december

*Bilanz 31. Dezember*

<b>Aktiver</b> <i>Aktiva</i>	<b>Note</b> <i>Anhang</i>	<b>2019</b> DKK	<b>2018</b> DKK
Tilgodehavende kommanditselskab..... <i>Forderungen Kommanditgesellschaft</i>		125.000	125.000
<b>Tilgodehavender</b> ..... <i>Forderungen</i>		<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> ..... <i>Umlaufvermögen</i>		<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Aktiver</b> ..... <i>Aktiva</i>		<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

## Balance 31. december

*Bilanz 31. Dezember*

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Passiva</i>	<i>Anhang</i>	DKK	DKK
Selskabskapital..... <i>Stammkapital</i>		125.000	125.000
<b>Egenkapital.....</b> <i>Eigenkapital</i>	<b>2</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Passiver.....</b> <i>Passiva</i>		<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Eventualposter mv.</b> <i>Eventualverbindlichkeiten u.a.</i>	<b>3</b>		

## 1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

*Angabe zu Unsicherheiten bei Ausweis und Bewertung*

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkedene er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

*Bei der Erstellung des Geschäftsberichtes nimmt die Unternehmensleitung eine Reihe von bilanzmäßigen Schätzungen und Bewertungen für die Einrechnung und Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft vor. Die Entwicklung auf den finanziellen Märkten und dem Immobilienmarkt ist von einer Stabilisierung geprägt. Der Immobilienmarkt entwickelt sich im Allgemeinen positiv. Er ist aber auch von großer Diversität und Unvorhersehbarkeit geprägt, die zur Folge haben, dass es immer noch eine gewisse Unsicherheit in Bezug auf die Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft, hierunter ins besondere die Bewertung der Anlageimmobilien, besteht.*

# Noter

## Anhang

### 2 Egenkapital

#### *Eigenkapital*

	<b>1/1-19 Årets resultat</b>		<b>31/12-19</b>
	DKK	DKK	DKK
	<i>1. Januar 2019</i>	<i>Jahresergebnis</i>	<i>31. Dezember 2019</i>
Selskabskapital.....	125.000	0	125.000
<i>Stammkapital</i>			
<b>I alt.....</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>125.000</b>
<i>Insgesamt</i>			

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

*Das Stammkapital ist in den letzten 5 Jahren unverändert gewesen.*

### 3 Eventualposter mv.

#### *Eventualverbindlichkeiten u.a.*

Selskabet er komplementar i K/S Stadttorstrasse, Lünen og hæfter dermed ubegrænset for dette selskabs forpligtelser. De samlede aktiver i kommanditselskabet udgør pr. 31. december 2019 TDKK 18.582, mens de samlede gældsforpligtelser udgør TDKK 9.807.

*Die Gesellschaft ist Komplementärin der K/S Stadttorstrasse, Lünen und haftet deshalb unbeschränkt für die Verbindlichkeiten dieser Gesellschaft. Die gesamten Aktiva der Kommanditgesellschaft betragen zum 31. Dezember 2019 TDKK 18.582 während die gesamten Verbindlichkeiten TDKK 9.807 betragen.*