



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET DREIMÜHLENSTRASSE, GEROLZHOFEN APS
C/O NECTAR MANAGEMENT A/S, EWALDSGADE 7, 2200 KØBENHAVN N

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

15. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. juni 2020

Henrik Lind

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet Dreimühlenstrasse, Gerolzhofen ApS
c/o Nectar Management A/S
Ewaldsgade 7
2200 København N

CVR-nr.: 28 70 26 63
Stiftet: 13. maj 2005
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Per Anders Olesen
Martin Udengaard Olesen
Birger Munk Thomsen

Revision BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Dreimühlenstrasse, Gerolzhofen ApS.

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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. juni 2020

Direktion:

Per Anders Olesen

Martin Udengaard Olesen

Birger Munk Thomsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Dreimühlenstrasse, Gerolzhofen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dreimühlenstrasse, Gerolzhofen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvor ledelsen redegør for den fortsatte drift i K/S Dreimühlenstrasse, Gerolzhofen, hvori selskabet er komplementar. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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 regnskabsbrugere 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 ledelsen 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.

Odense, den 10. juni 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at være komplementar i K/S Dreimühlenstrasse, Gerolzhofen og varetage ledelsen af dette selskab.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været ændringer i selskabets aktiviteter i regnskabsåret.

Selskabet har realiseret et overskud på 3 tkr. mod 2 tkr. sidste år. Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Som komplementar i K/S Dreimühlenstrasse, Gerolzhofen hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

I årsregnskabet for kommanditselskabet er følgende oplyst:

"Selskabet har realiseret et underskud på 11.161 tkr. mod et overskud på 897 tkr. sidste år. Årets resultat er påvirket negativt med 12.055 tkr. som følge af ekstraordinære nedskrivning på selskabets ejendom. Ledelsen har valgt at nedskrive ejendommen til 6.261 kr. svarende til 850 teuro. med fradrag af handelsomkostninger, hvilket er det niveau, som en potentiel køber har fremsendt et foreløbigt købstilbud på. Den endelige værdi afhænger af resultatet af tilbudsgivers gennemgang af ejendommen. Værdien vil dog ikke kunne overstige 850 teuro.

Selskabets ledelse og investorer er på nuværende tidspunkt positive over for en accept af det fremsendte købstilbud, idet lejekontrakten med selskabets eneste lejer udløber ultimo september 2020 - og lejer har ikke ønsket at forlænge lejeforholdet, ligesom det ikke har været muligt at finde en ny lejer.

Selskabets samlede langfristede gæld udgør ultimo 2019 10.285 tkr., hvoraf 8.974 tkr. kan henføres til gæld til det tyske kreditinstitut, som ligeledes har pant i ejendommen. Lånet løber frem til ultimo september 2020. Selskabets ledelse har i konsekvens heraf været i dialog med det tyske kreditinstitut omkring en akkordering af gælden. Det tyske kreditinstitut har medio maj tilkendegivet, at gæld ud over ejendommens salgspris på 850 teuro. vil blive akkorderet.

Den resterende gæld, som vedrører gæld til det danske kreditinstitut på 1.560 tkr. samt øvrige gældsforpligtelser skal investorerne selv udrede af egne midler.

Det er ledelsens vurdering, at salget af ejendommen vil blive effektueret til den tilbudte pris samt at gælden til det tyske kreditinstitut i forlængelse heraf akkorderes og investorerne samtidig vil indfri selskabets gæld til det danske kreditinstitut, idet kreditinstituttet er sikret ved kautioner. I konsekvens heraf aflægger selskabets ledelse årsregnskabet for 2019 efter de regler, som gælder for virksomheder i fortsat drift."

Den fortsatte drift i kommanditselskabet er en forudsætning for den fortsatte drift i komplementarselskabet samt for opretholdelsen af værdiansættelsen af det indregnede tilgodehavende hos kommanditselskabet på 165 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOTAB		-4.843	-5.478
Andre finansielle indtægter.....		8.073	7.995
Andre finansielle omkostninger.....		-6	-80
RESULTAT FØR SKAT		3.224	2.437
Skat af årets resultat.....	1	-714	-552
ÅRETS RESULTAT		2.510	1.885
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.510	1.885
I ALT		2.510	1.885

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre tilgodehavender.....		165.263	163.373
Tilgodehavender.....		165.263	163.373
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		165.263	163.373
AKTIVER.....		165.263	163.373
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		33.891	31.381
EGENKAPITAL.....	2	158.891	156.381
Selskabsskat.....		747	1.367
Anden gæld.....		5.625	5.625
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.372	6.992
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.372	6.992
PASSIVER.....		165.263	163.373
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Usikkerhed ved going concern	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

		2019 kr.	2018 kr.	Note
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		741	552	1
Regulering skat vedrørende tidligere år.....		-27	0	
		714	552	
 Egenkapital				
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	2
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	31.381	156.381	
Forslag til resultatdisponering.....		2.510	2.510	
Egenkapital 31. december 2019.....	125.000	33.891	158.891	
 Eventualposter mv.				
Eventualforpligtelser				3
Ingen.				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Som komplementar i K/S Dreimühlenstrasse, Gerolzhofen hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.				4

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern****5**

Som komplementar i K/S Dreimühlenstrasse, Gerolzhofen hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

I årsregnskabet for kommanditselskabet er følgende oplyst:

"Selskabet har realiseret et underskud på 11.161 tkr. mod et overskud på 897 tkr. sidste år. Årets resultat er påvirket negativt med 12.055 tkr. som følge af ekstraordinære nedskrivning på selskabets ejendom. Ledelsen har valgt at nedskrive ejendommen til 6.261 kr. svarende til 850 teuro. med fradrag af handelsomkostninger, hvilket er det niveau, som en potentiel køber har fremsendt et foreløbigt købstilbud på. Den endelig værdi afhænger af resultatet af tilbudsgivers gennemgang af ejendommen. Værdien vil dog ikke kunne overstige 850 teuro.

Selskabets ledelse og investorer er på nuværende tidspunkt positive over for en accept af det fremsendte købstilbud, idet lejekontrakten med selskabets eneste lejer udløber ultimo september 2020 - og lejer har ikke ønsket at forlænge lejeforholdet, ligesom det ikke har været muligt at finde en ny lejer.

Selskabets samlede langfristede gæld udgør ultimo 2019 10.285 tkr., hvoraf 8.974 tkr. kan henføres til gæld til det tyske kreditinstitut, som ligeledes har pant i ejendommen. Lånet løber frem til ultimo september 2020. Selskabets ledelse har i konsekvens heraf været i dialog med det tyske kreditinstitut omkring en akkordering af gælden. Det tyske kreditinstitut har medio maj tilkendegivet, at gæld ud over ejendommens salgpris på 850 teuro. vil blive akkorderet.

Den resterende gæld, som vedrører gæld til det danske kreditinstitut på 1.560 tkr. samt øvrige gældsforpligtelser skal investorerne selv udrede af egne midler.

Det er ledelsens vurdering, at salget af ejendommen vil blive effektueret til den tilbudte pris samt at gælden til det tyske kreditinstitut i forlængelse heraf akkorderes og investorerne samtidig vil indfri selskabets gæld til det danske kreditinstitut, idet kreditinstituttet er sikret ved kautioner. I konsekvens heraf aflægger selskabets ledelse årsregnskabet for 2019 efter de regler, som gælder for virksomheder i fortsat drift."

Den fortsatte drift i kommanditselskabet er en forudsætning for den fortsatte drift i komplementarselskabet samt for opretholdelsen af værdiansættelsen af det indregnede tilgodehavende hos kommanditselskabet på 165 tkr.

Medarbejderforhold**6**

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

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dreimühlenstrasse, Gerolzhofen ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen er honorar for at være komplementar. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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 acontoskatte.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.