

## K/S Salzgitter

Merkurvej 1K, 7. sal , 7400 Herning

CVR nr. 28 89 01 33

## Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2020

Morten Bay  

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Ledelsesberetning	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	15

## Selskabsoplysninger

### Selskab

K/S Salzgitter  
Merkurvej 1K, 7. sal  
7400 Herning  
CVR-nr.: 28 89 01 33  
Hjemstedskommune: Herning  
15. regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

### Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Salzgitter ApS

### Komplementarens direktion

Morten Bay

### Bestyrelse

Steen Kamronn, formand  
Kristian Juncker von Buchwald  
Anders Grønberg

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33 77 12 31

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for K/S Salzgitter.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30. juni 2020.

### Som komplementar

Komplementarselskabet Salzgitter ApS

### Komplementarens direktion

Morten Bay

### Bestyrelse

Steen Kamronn  
formand

Kristian Juncker von Buchwald

Anders Grønberg

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Salzgitter

### Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Salzgitter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis (regnskabet).

### 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 regnskabet. 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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.

### 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

- 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Herning, den 30. juni 2020

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor  
mne23324

## Ledelsesberetning

### Væsenligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje ejendommen Albert-Schweiter-Strasse 24-26, Salzgitter, Tyskland, samt at udvikle, administrere og udleje ejendommen. Lejer er C & A Mode KG.

Selskabet købte ejendommen i 2005 med overtagelse pr. 25. januar 2006.

Selskabets ejendom er solgt pr. 17. april 2018.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på DKK 5.094.066, der skyldes gældseftergivelse.

Egenkapitalen udgør DKK -119.728 pr. 31. december 2019.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer i det kommende år at lukke ned pga. salg af selskabets ejendom i 2018.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK).

Årsrapporten er ikke aflagt under forudsætning om fortsat drift.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 selskabet, som følge af en tidligere begivenhed, har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Resultatopgørelsen:

#### Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

#### Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommen drift og vedligeholdelse.

#### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

#### Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

#### Balancen:

#### Investeringsjendomme

Ejendommen er indregnet til salgspris fratrukket handelsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse til tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og finanslån indregnes i balancen til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres prioritetsgæld og finanslån til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

#### *Afledte finansielle instrumenter*

Afledte finansielle instrumenter (valutaterminskontrakter o.l.) måles til dagsværdi. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Kursregulering af afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af forventede fremtidige pengestrømme indregnes i egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres.

Kursregulering til dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2019	2018
Lejeindtægter		0	1.134.812
Driftsomkostninger	3	-11.417	-154.723
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-11.417</b>	<b>980.089</b>
Administrationsomkostninger	4	-149.667	-270.463
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>-161.084</b>	<b>709.626</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5	0	35.385
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>-161.085</b>	<b>745.010</b>
Finansielle omkostninger	6	-27.797	-944.814
Øvrige finansielle omkostninger	7	-554.333	0
Gældseftergivelse		5.837.281	0
<b>Årets resultat</b>		<b>5.094.066</b>	<b>-199.804</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		5.094.066	-199.804
		<b>5.094.066</b>	<b>-199.804</b>

## Balance

	Note	2019	2018
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendom	8	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Andre tilgodehavender	9	510	908.596
Periodeafgrænsningsposter		0	19.335
Likvide beholdninger		298.106	1.743.457
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>298.616</b>	<b>2.671.388</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>298.616</b>	<b>2.671.388</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapitalen	10	28.000.000	28.000.000
Overført resultat	11	-28.119.728	-33.213.794
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-119.728</b>	<b>-5.213.794</b>
Anden langfristet gæld	13	160.000	160.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>160.000</b>	<b>160.000</b>
Finanslån	12	0	7.034.213
Anden gæld	14	258.344	690.969
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>258.344</b>	<b>7.725.182</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>418.344</b>	<b>7.885.182</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>298.616</b>	<b>2.671.388</b>
Pantsætninger og eventualforpligtelser	15		

## Noter

### 1 Kapitaltab

Selskabets egenkapital er negativ med DKK 119.728, og det er kapitalejers hensigt at understøtte selskabet i det kommende regnskabsår, hvor selskabet forventes lukket.

### 2 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen vurderer, at forholdet ikke vil få væsentlig indflydelse på selskabets drift og indtjening i 2020, og at selskabets likviditet er tilstrækkelig til afbødning af den eventuelle effekt, der kunne komme i 2020.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Vedligeholdelse	-11.417	-154.723
	<u>-11.417</u>	<u>-154.723</u>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Administrationsvederlag, ejendom og selskab	-79.754	-166.737
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-50.667	-46.192
Advokatomkostninger	-4.852	-397
Bankgebyrer, m.v.	-6.248	-6.752
Diverse	-8.146	-50.385
	<u>-149.667</u>	<u>-270.463</u>
<b>5 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af ejendom	0	35.385
	<u>0</u>	<u>35.385</u>

## Noter - fortsat

	2019	2018
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, finanslån	0	-734.491
Provision, garanti	0	-175.300
Renter, banker m.v.	-2.054	-11.702
Provision, Komplementarselskabet Salzgitter ApS	-40	-28
Renteudgift, Komplementarselskabet Salzgitter ApS	-24.261	-23.451
Valutakursreguleringer i øvrigt	-1.442	158
	<b>-27.797</b>	<b>-944.814</b>
<b>7 Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Hensættelse til tab på tilgodehavende indskud hos kommanditister	-474.828	0
Konstateret tab på tilgodehavende indskud hos kommanditister	-79.505	0
	<b>-554.333</b>	<b>0</b>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
Købspris	0	49.239.300
Købermægler	0	4.812.023
Advokat og revisor	0	643.026
Øvrige købsomkostninger	0	2.582.234
Finansieringsomkostninger	0	102.619
Årets afgang	0	-57.379.202
<b>Kostpris 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Værdiregulering 01.01.	0	-26.079.202
Årets afgang	0	26.033.727
Årets værdiregulering	0	35.385
Teknisk valutakursregulering	0	10.090
<b>Værdiregulering 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ejendommen er solgt pr. 17. april 2018

## Noter - fortsat

	2019	2018
<b>9 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgode investorer	3.326.357	3.744.378
Hensat til tab, investorer	-3.326.357	-2.851.529
Tilgodehavende dansk moms	510	15.748
	<b>510</b>	<b>908.596</b>
<b>10 Kontant andel af stamkapitalen</b>		
Kontant andel af stamkapitalen, primo	28.000.000	28.000.000
Årets opkrævninger	0	0
<b>Kontant andel af stamkapitalen, ultimo</b>	<b>28.000.000</b>	<b>28.000.000</b>
Den hertil svarende stamkapital udgør 8.000 kommanditistanparter a 3.500 kr.	<b>28.000.000</b>	
<b>11 Overført resultat</b>		
Saldo 01.01.	-33.213.794	-33.024.119
Overført, jf. resultatdisponeringen	5.094.066	-199.804
Kursreguleringer	0	10.129
	<b>-28.119.728</b>	<b>-33.213.794</b>
<b>12 Finanslån</b>		
LMN, DKK-lån	0	7.034.213
	<b>0</b>	<b>7.034.213</b>
Heraf forfalder indenfor 1 år	0	7.034.213
Efter 5 år eller senere forfalder, nominel værdi	<b>0</b>	<b>0</b>
Nominel restgæld udgør	<b>0</b>	<b>7.034.213</b>
<b>Finanslån i alt</b>	<b>0</b>	<b>7.034.213</b>



## Noter - fortsat

	2019	2018
<b>13 Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder</b>		
Lån stillet af Komplementarselskabet Salzgitter ApS, hvorfra det forrentes med 7,0% p.a., dog min. den til enhver tid værende mindsterente. Lånet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil K/S Salzgitter ophører som selskab.		
<b>14 Anden gæld</b>		
Mellemregning Komplementarselskabet Salzgitter ApS	209.501	196.661
Skyldig revision	48.842	57.330
Skyldige renter, finanslån	0	436.978
	<b>258.344</b>	<b>690.969</b>
<b>15 Pantsætninger og eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kristian Juncker von Buchwald

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-654801542718

IP: 90.184.xxx.xxx

2020-07-01 13:57:46Z

NEM ID 

## Anders Grønberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-827593507214

IP: 212.237.xxx.xxx

2020-07-01 14:06:41Z

NEM ID 

## Steen Kamronn

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-352963377919

IP: 85.191.xxx.xxx

2020-07-01 16:30:34Z

NEM ID 

## Morten Bay

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-983232529514

IP: 185.40.xxx.xxx

2020-07-02 06:11:25Z

NEM ID 

## Poul Spencer Poulsen

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 83.136.xxx.xxx

2020-07-02 09:23:02Z

NEM ID 

## Morten Bay

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-983232529514

IP: 185.40.xxx.xxx

2020-07-02 09:30:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2BK1E-2YUD0-EQETG-0BDKC-HVBOO-08ZE0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>