

# K/S Gertraudenstrasse / Fischerinsel, Berlin

Ewaldsgade 7, 2200 København N

CVR-nr. 29 16 80 24

## Årsrapport 2020

Godkendt på bestyrelsesmødet den 7. maj 2021

Dirigent:

.....

Henrik Lind





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Gertraudenstrasse / Fischerinsel, Berlin for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2021 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. maj 2021  
Bestyrelse:

.....  
Mogens Poul Zinck  
formand

.....  
Christopher Bjørn Pedersen

.....  
Rolf Jan Lynge Olsen

.....  
Niels Kristian Thygesen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Gertraudenstrasse / Fischerinsel, Berlin

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Gertraudenstrasse / Fischerinsel, Berlin for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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.
- ▶ 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

København, den 7. maj 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
statsaut. revisor  
mne24830

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Gertraudenstrasse / Fischerinsel, Berlin
Adresse, postnr., by	c/o Nectar Management A/S Ewaldsgade 7, 2200 København N
CVR-nr.	29 16 80 24
Stiftet	4. november 2005
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	
Bestyrelse	Mogens Poul Zinck, formand Christopher Bjørn Pedersen Rolf Jan Lynge Olsen Niels Kristian Thygesen
Komplementar	Gertraudenstrasse / Fischerinsel 2006 ApS c/o Nectar Management A/S Ewaldsgade 7 2200 København N
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabet er uden aktivitet. Aktiviteterne er i gang med at blive afviklet, således at selskabet inden for de næste år kan likvideres.

K/S Gertraudenstrasse/Fischerinsel, Berlin ejer 94,74 % af datterselskabet PHF Projektgesellschaft Fischerinsel GmbH & Co KG.

Det økonomiske ejerskab i datterselskabet ændrede sig i 2014 fra at være 100 % til 94,74 % svarende til den juridiske ejerandel.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på 363.491 kr. mod et underskud på 275.772 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 2.890.223 kr. I konsekvens af manglende indtjening er resultatet for året 2020 ikke tilfredsstillende

Vurderingen af selskabets kapitalandele er foretaget med udgangspunkt i egenkapitalen i selskabets datterselskab PHF Projektgesellschaft Hochhaus Fischerinsel GmbH & Co. KG.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	<b>Bruttotab</b>	-305.452	-214.544
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-43.184	-76.569
3	Finansielle indtægter	0	38.667
4	Finansielle omkostninger	-14.855	-23.326
	<b>Årets resultat</b>	<b>-363.491</b>	<b>-275.772</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-363.491	-275.772
		<b>-363.491</b>	<b>-275.772</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2020	2019
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	2.827.455	3.247.529
		<u>2.827.455</u>	<u>3.247.529</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.827.455</u>	<u>3.247.529</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	0	17.577
		<u>0</u>	<u>17.577</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>483.109</u>	<u>168.144</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>483.109</u>	<u>185.721</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>3.310.564</u>	<u>3.433.250</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Kommanditkapital	933.932	933.932
	Overført resultat	1.956.291	2.319.782
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.890.223</u>	<u>3.253.714</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	220.561	0
	Anden gæld	199.780	179.536
		<u>420.341</u>	<u>179.536</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>420.341</u>	<u>179.536</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>3.310.564</u>	<u>3.433.250</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	933.932	2.319.782	3.253.714
Overført via resultatdisponering	0	-363.491	-363.491
Egenkapital 31. december 2020	933.932	1.956.291	2.890.223

Der er udstedt 505 andele af 100.000 kr.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar, Gertraudenstrasse/Fischerinsel 2006 ApS, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Gertraudenstrasse / Fischerinsel, Berlin for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt efter realisationsprincippet.

#### 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.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskaber, herunder advokat og revision.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

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

##### Skat

Selskabet er skattemæssig transparent. Selskabets ejere er ansvarlige for både aktuel skat og udskudt skat, og derfor indgår disse i ejernes beregning af skattepligtig indkomst i forhold til størrelsen af den enkelte ejers andel af selskabet.

##### Balancen

##### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

##### Tilgodehavender

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

##### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

##### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2020	2019
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Valutakursgevinst	0	38.667
	0	38.667
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	14.855	23.326
	14.855	23.326

#### 5 Finansielle anlægsaktiver

kr.

	Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris 1. januar 2020	43.160.827
Kostpris 31. december 2020	43.160.827
Værdireguleringer 1. januar 2020	-39.913.298
Valutakursreguleringer	-6.141
Modtaget udbytte	-370.749
Årets værdireguleringer	-43.184
Værdireguleringer 31. december 2020	-40.333.372
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>2.827.455</b>

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2020. Honoraret i opsigelsesperioden udgør 40 t.kr.

# 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.”

## Chris Pedersen

### Bestyrelse

På vegne af: K/S Gertraudenstrasse/Fischerinsel, Ber...

Serienummer: PID:9208-2002-2-319680381904

IP: 80.3.xxx.xxx

2021-05-27 16:14:42Z

NEM ID 

## Niels Kristian Thygesen

### Bestyrelse

På vegne af: K/S Gertraudenstrasse/Fischerinsel, Ber...

Serienummer: PID:9208-2002-2-330628606347

IP: 80.196.xxx.xxx

2021-05-28 06:32:02Z

NEM ID 

## Rolf Jan Lynge Olsen

### Bestyrelse

På vegne af: K/S Gertraudenstrasse/Fischerinsel, Ber...

Serienummer: PID:9208-2002-2-949327891719

IP: 194.239.xxx.xxx

2021-05-28 07:15:30Z

NEM ID 

## Mogens Poul Zinck

### Bestyrelsesformand

På vegne af: K/S Gertraudenstrasse / Fischerinsel, B...

Serienummer: PID:9208-2002-2-515310654604

IP: 185.229.xxx.xxx

2021-05-28 07:24:34Z

NEM ID 

## Henrik Lind

### Dirigent

På vegne af: K/S Gertrudenstrasse/Fischerinsel, Berl...

Serienummer: PID:9208-2002-2-731084725910

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-05-30 12:16:20Z

NEM ID 

## Henrik Reedtz

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 188.183.xxx.xxx

2021-05-31 05:51:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8B218-FHGYQ-MEB40-M3XZ7-05MEM-6P3LB

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 tidsstempelt 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>