

**K/S Goerzallee 190-238,  
Berlin, Tyskland**  
Enebærhaven 101  
2980 Kokkedal  
CVR-nr. 29601925

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Simon von Spreckelsen

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <b><u>Side</u></b> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1                  |
| Ledelsespåtegning                   | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3                  |
| Ledelsesberetning                   | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2016          | 6                  |
| Balance pr. 31.12.2016              | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2016       | 9                  |
| Noter                               | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis            | 12                 |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Goerzallee 190-238, Berlin, Tyskland  
Enebærhaven 101  
2980 Kokkedal

CVR-nr.: 29601925

Hjemsted: Kokkedal

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Bestyrelse**

Carsten Bo Nielsen

Peter Lassen

Simon von Spreckelsen

Poul Lange Grøn

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for K/S Goerzallee 190-238, Berlin, Tyskland.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 05.05.2017

### Bestyrelse

Carsten Bo Nielsen

Peter Lassen

Simon von Spreckelsen

Poul Lange Grøn

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Goerzallee 190-238, Berlin, Tyskland

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Goerzallee 190-238, Berlin, Tyskland for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Silkeborg, den 05.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens-Ole Bøgild

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme.

Kommanditselskabets aktivitet sker gennem et 94% ejet tysk K/S, som ejer ejendomskomplekset Goerzallee 190-238 i Berlin.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 807 t.kr. mod et underskud på 1.698 t.kr. i 2015. Årets resultat er som forventet.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Som omtalt under anvendt regnskabspraksis er kapitalandele i dattervirksomheder målt til dagsværdi på grundlag af dagsværdiberegning af ejendomme i datterselskaberne. Der er knyttet en naturlig usikkerhed til en sådan vurdering, ikke mindst i lyset af den aktuelle markedssituation for investeringsejendomme i Tyskland.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

|   | <u>Note</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> | <u>2015</u><br><u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |             | <b>651.170</b>            | <b>(169.519)</b>          |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder               | 1           | (3.193.453)               | (1.212.255)               |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder            |             | 5.145.022                 | 992.606                   |
| Andre finansielle indtægter   |             | 0                         | 22.082                    |
| Andre finansielle omkostninger                                      |             | <u>(1.795.445)</u>        | <u>(1.331.004)</u>        |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b><u>807.294</u></b>     | <b><u>(1.698.090)</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                              |             |                           |                           |
| Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |             | (3.268.276)               | (1.137.485)               |
| Overført resultat   |             | <u>4.075.570</u>          | <u>(560.605)</u>          |
|   |             | <b><u>807.294</u></b>     | <b><u>(1.698.090)</u></b> |



**Balance pr. 31.12.2016**

|  | <b>Note</b> | <b>2016<br/>kr.</b> | <b>2015<br/>kr.</b> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     |             | 25.010.049          | 28.310.104          |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 44.819.058          | 40.108.584          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             | 2           | <b>69.829.107</b>   | <b>68.418.688</b>   |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <b>69.829.107</b>   | <b>68.418.688</b>   |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 1.341.000           | 2.682.000           |
| Andre tilgodehavender                        |             | 43.488              | 427.425             |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b>1.384.488</b>    | <b>3.109.425</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b>39.891</b>       | <b>106.342</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <b>1.424.379</b>    | <b>3.215.767</b>    |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <b>71.253.486</b>   | <b>71.634.455</b>   |

**Balance pr. 31.12.2016**

|  | <u>Note</u> | <u>2016<br/>kr.</u>      | <u>2015<br/>kr.</u>      |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Virksomhedskapital                                     |             | 19.421.663               | 19.421.663               |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |             | 15.429.113               | 18.770.418               |
| Vedtægtsmæssige reserver                               |             | 17.127.245               | 15.991.752               |
| Overført overskud eller underskud                      |             | <u>(25.656.113)</u>      | <u>(29.698.110)</u>      |
| <b>Egenkapital</b>                                     |             | <b><u>26.321.908</u></b> | <b><u>24.485.723</u></b> |
| <br>   |             |                          |                          |
| Bankgæld   |             | 39.750.085               | 42.073.469               |
| Anden gæld   |             | <u>80.361</u>            | <u>9.323</u>             |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                 | <b>3</b>    | <b><u>39.830.446</u></b> | <b><u>42.082.792</u></b> |
| <br>   |             |                          |                          |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser     | 3           | 2.160.500                | 2.160.500                |
| Bankgæld   |             | 2.511.594                | 2.412.189                |
| Anden gæld   |             | <u>429.038</u>           | <u>493.251</u>           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                 |             | <b><u>5.101.132</u></b>  | <b><u>5.065.940</u></b>  |
| <br>   |             |                          |                          |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                              |             | <b><u>44.931.578</u></b> | <b><u>47.148.732</u></b> |
| <br>   |             |                          |                          |
| <b>Passiver</b>  |             | <b><u>71.253.486</u></b> | <b><u>71.634.455</u></b> |
| <br>   |             |                          |                          |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                  | 4           |                          |                          |

## Egenkapitalopgørelse for 2016

|                           | <b>Virksomheds-<br/>kapital</b> | <b>Reserve for<br/>netto-<br/>opskrivning<br/>efter indre<br/>værdi-<br/>metode</b> | <b>Vedtægts-<br/>mæssige<br/>reserver</b> | <b>Overført<br/>overskud<br/>eller<br/>underskud</b> |
|---------------------------|---------------------------------|---|---|--|
|                           | <b>kr.</b>                      | <b>kr.</b>  | <b>kr.</b>                                | <b>kr.</b>   |
| Egenkapital primo         | 19.421.663                      | 18.770.418  | 15.991.752                                | (29.698.110)   |
| Valutakursreguleringer    | 0                               | (73.029)  | 0   | (33.573)   |
| Overført til reserver     | 0                               | 0   | 1.135.493                                 | 0  |
| Årets resultat            | 0                               | (3.268.276)   | 0   | 4.075.570  |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>19.421.663</b>               | <b>15.429.113</b>   | <b>17.127.245</b>                         | <b>(25.656.113)</b>                                  |
|                           |                                 |   |   | <b>I alt</b>   |
|                           |                                 |   |   | <b>kr.</b>   |
| Egenkapital primo         |                                 |   |   | 24.485.723   |
| Valutakursreguleringer    |                                 |   |   | (106.602)  |
| Overført til reserver     |                                 |   |   | 1.135.493  |
| Årets resultat            |                                 |   |   | 807.294  |
| <b>Egenkapital ultimo</b> |                                 |   |   | <b>26.321.908</b>                                    |

## Noter

### 1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

|                                  | <b>2016</b>               | <b>2015</b>               |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                  | <b>kr.</b>                | <b>kr.</b>                |
| Andel i årets resultat           | (3.358.832)               | (962.564)                 |
| Dagsværdiregulering af ejendomme | 165.379                   | (249.691)                 |
|                                  | <b><u>(3.193.453)</u></b> | <b><u>(1.212.255)</u></b> |

|                                     | <b>Kapital-<br/>andele i<br/>tilknyttede<br/>virksomheder<br/>kr.</b> | <b>Tilgode-<br/>havender<br/>hos<br/>tilknyttede<br/>virksomheder<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|---|---|
| <b>2. Finansielle anlægsaktiver</b> |   |   |
| Kostpris primo                      | 9.614.456   | 40.108.584  |
| Valutakursreguleringer              | (33.573)  | 0   |
| Overførsler                         | 0   | 1.341.000   |
| Tilgange                            | 0   | 5.962.478   |
| Afgange                             | 0   | (2.593.004)   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b><u>9.580.883</u></b>   | <b><u>44.819.058</u></b>  |
| Opskrivninger primo                 | 18.695.648  | 0   |
| Valutakursreguleringer              | (73.029)  | 0   |
| Andel af årets resultat             | (3.358.832)   | 0   |
| Årets opskrivninger                 | 165.379   | 0   |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b><u>15.429.166</u></b>  | <b><u>0</u></b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b><u>25.010.049</u></b>  | <b><u>44.819.058</u></b>  |

Kapitalandele i dattervirksomheder måles på grundlag af årsregnskabet for dattervirksomheden og omvurdering af ejendommene i dattervirksomheden til dagsværdi. Omvurderingen til dagsværdi sker på basis af ekstern mæglervurdering.

Den samlede egenkapital pr. 31.12.2016 er ud fra de bogførte værdier negativ med 4.479 t.euro. Det samlede resultat for regnskabsåret 2016 udgør ud fra de bogført værdier et overskud på 481 t.euro.

## Noter

|   | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2016<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2015<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2016<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|---|--|--|--|--|
| <b>3. Langfristede<br/>gældsforpligtelser</b> |  |  |  |  |
| Bankgæld                                      | 2.160.500  | 2.160.500  | 39.750.085   | 30.512.085                             |
| Anden gæld                                    | 0  | 0  | 80.361   | 0                                      |
|   | <b>2.160.500</b>   | <b>2.160.500</b>   | <b>39.830.446</b>                                    | <b>30.512.085</b>                      |

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerheder for mellemværende med kreditinstitut er der givet sikkerhed i likvide beholdninger samt deponeret ejerpantebrev nom. 48.506 t.kr. i dattervirksomhedens investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### **Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt nettokursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

## **Balancen**

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed måles til kostpris ved første indregning. Efterfølgende måles kapitalandelene til dagsværdien svarende til den værdi, hvormed kapitalandelene vil kunne udveksles ved transaktioner mellem uafhængige parter. Dagsværdien måles på basis af en kapitaliseret dagsværdi for de underliggende aktiver. Op- og nedreguleringer af kapitalandelen til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.