

K/S GOERZALLE 190 - 238, BERLIN, TYSKLAND

Enebærhaven 101
2980 Kokkedal
CVR-nr. 29601925

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.05.2018

Dirigent

Navn: Simon von Spreckelsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S GOERZALLE 190 - 238, BERLIN, TYSKLAND

Enebærhaven 101

2980 Kokkedal

CVR-nr.: 29601925

Hjemsted: Fredensborg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

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 01.01.2017 - 31.12.2017 for K/S GOERZALLE 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 01.05.2018

Bestyrelse

Carsten Bo Nielsen

Peter Lassen

Simon von Spreckelsen

Poul Lange Grøn

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S GOERZALLE 190 - 238, BERLIN, TYSKLAND

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S GOERZALLE 190 - 238, BERLIN, TYSKLAND for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 01.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jens-Ole Bøgild

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30127

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 er som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		(163.410)	651.170
Personaleomkostninger	1	(75.000)	0
Driftsresultat		(238.410)	651.170
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	8.540.517	(3.193.453)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		5.630.332	5.145.022
Andre finansielle omkostninger		(1.654.864)	(1.795.445)
Årets resultat		12.277.575	807.294
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		8.540.517	(3.268.276)
Overført resultat		3.737.058	4.075.570
		12.277.575	807.294

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		33.585.889	25.010.049
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		44.705.653	44.819.058
Finansielle anlægsaktiver	3	78.291.542	69.829.107
Anlægsaktiver		78.291.542	69.829.107
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.576.000	1.341.000
Andre tilgodehavender		20.000	43.488
Tilgodehavender		3.596.000	1.384.488
Likvide beholdninger		59.005	39.891
Omsætningsaktiver		3.655.005	1.424.379
Aktiver		81.946.547	71.253.486

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		19.421.663	19.421.663
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		23.991.395	15.429.113
Vedtægtsmæssige reserver		18.807.245	17.127.245
Overført overskud eller underskud		<u>(21.905.497)</u>	<u>(25.656.113)</u>
Egenkapital		<u>40.314.806</u>	<u>26.321.908</u>
Bankgæld		37.502.905	39.750.085
Anden gæld		<u>70.986</u>	<u>80.361</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>37.573.891</u>	<u>39.830.446</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	2.309.500	2.160.500
Bankgæld		1.321.852	2.511.594
Anden gæld		<u>426.498</u>	<u>429.038</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.057.850</u>	<u>5.101.132</u>
Gældsforpligtelser		<u>41.631.741</u>	<u>44.931.578</u>
Passiver		<u>81.946.547</u>	<u>71.253.486</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Vedtægts- mæssige reserver	Overført overskud eller underskud
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	19.421.663	15.429.113	17.127.245	(25.656.113)
Valutakursreguleringer	0	21.765	0	13.558
Overført til reserver	0	0	1.680.000	0
Årets resultat	0	8.540.517	0	3.737.058
Egenkapital ultimo	19.421.663	23.991.395	18.807.245	(21.905.497)
				I alt
				kr.
Egenkapital primo				26.321.908
Valutakursreguleringer				35.323
Overført til reserver				1.680.000
Årets resultat				12.277.575
Egenkapital ultimo				40.314.806

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	75.000	0
	75.000	0
 Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	
 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
	2017	2016
	kr.	kr.
Andel af årets resultat	(2.085.968)	(3.358.832)
Dagsværdiregulering af ejendomme	10.626.485	165.379
	8.540.517	(3.193.453)
	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	9.580.883	44.819.058
Valutakursreguleringer	13.558	0
Overførsler	0	(3.576.000)
Tilgange	0	5.630.332
Afgange	0	(2.167.737)
Kostpris ultimo	9.594.441	44.705.653
Opskrivninger primo	15.429.166	0
Valutakursreguleringer	21.765	0
Andel af årets resultat	(2.085.968)	0
Årets opskrivninger	10.626.485	0
Opskrivninger ultimo	23.991.448	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	33.585.889	44.705.653

Noter

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. 31.12.2017 er ud fra de bogførte værdier negativ med 5.277 t.euro. Det samlede resultat for regnskabsåret 2017 udgør ud fra de bogførte værdier et underskud på 298 t.euro.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Bankgæld	2.309.500	2.160.500	37.502.905	28.264.905
Anden gæld	0	0	70.986	0
	<u>2.309.500</u>	<u>2.160.500</u>	<u>37.573.891</u>	<u>28.264.905</u>

5. 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. Tilgodehaver, 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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

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 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 nominal 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 nominal værdi.