

**K/S GOERZALLE 190 -
238, BERLIN, TYSKLAND**
Enebærhaven 101
2980 Kokkedal
CVR-nr. 29601925

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2019

Dirigent

Navn: Simon von Spreckelsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	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: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Simon von Spreckelsen

Carsten Bo Nielsen

Poul Lange Grøn

Peter Lassen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 29.05.2019

Bestyrelse

Simon von Spreckelsen

Carsten Bo Nielsen

Poul Lange Grøn

Peter Lassen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S GOERZALLE 190 - 238, BERLIN, TYSKLAND for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 29.05.2019

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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(97.005)	(163.410)
Personaleomkostninger	1	(72.120)	(75.000)
Driftsresultat		(169.125)	(238.410)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	(3.355.354)	8.540.517
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		5.995.707	5.630.332
Andre finansielle omkostninger		(1.516.842)	(1.654.864)
Årets resultat		954.386	12.277.575
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(3.355.354)	8.540.517
Overført resultat		4.309.740	3.737.058
		954.386	12.277.575

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		30.331.587	33.585.889
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>48.870.264</u>	<u>44.705.653</u>
Finansielle anlægsaktiver	3	<u>79.201.851</u>	<u>78.291.542</u>
Anlægsaktiver		<u>79.201.851</u>	<u>78.291.542</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.800.000	3.576.000
Andre tilgodehavender		<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
Tilgodehavender		<u>2.820.000</u>	<u>3.596.000</u>
Likvide beholdninger		<u>81.873</u>	<u>59.005</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.901.873</u>	<u>3.655.005</u>
Aktiver		<u>82.103.724</u>	<u>81.946.547</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Virksomhedskapital		19.421.663	19.421.663
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		20.708.168	23.991.395
Vedtægtsmæssige reserver		20.487.245	18.807.245
Overført overskud eller underskud		<u>(17.566.832)</u>	<u>(21.905.497)</u>
Egenkapital		<u>43.050.244</u>	<u>40.314.806</u>
Bankgæld		34.993.839	37.502.905
Anden gæld		<u>61.861</u>	<u>70.986</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>35.055.700</u>	<u>37.573.891</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	2.309.500	2.309.500
Bankgæld		1.289.550	1.321.852
Anden gæld		<u>398.730</u>	<u>426.498</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.997.780</u>	<u>4.057.850</u>
Gældsforpligtelser		<u>39.053.480</u>	<u>41.631.741</u>
Passiver		<u>82.103.724</u>	<u>81.946.547</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode	Vedtægts- mæssige reserver
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	19.421.663	23.991.395	18.807.245
Valutakursreguleringer	0	72.127	0
Overført til reserver	0	0	1.680.000
Årets resultat	0	(3.355.354)	0
Egenkapital ultimo	19.421.663	20.708.168	20.487.245

	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.
Egenkapital primo	(21.905.497)	40.314.806
Valutakursreguleringer	28.925	101.052
Overført til reserver	0	1.680.000
Årets resultat	4.309.740	954.386
Egenkapital ultimo	(17.566.832)	43.050.244

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	72.120	75.000
	72.120	75.000

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere 1

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2018	2017
	kr.	kr.
Andel af årets resultat	(3.086.578)	(2.085.968)
Dagsværdiregulering af ejendomme	(268.776)	10.626.485
	(3.355.354)	8.540.517

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	9.594.441	44.705.653
Valutakursreguleringer	28.925	0
Overførsler	0	(2.075.342)
Tilgange	0	6.239.953
Kostpris ultimo	9.623.366	48.870.264
Opskrivninger primo	23.991.448	0
Valutakursreguleringer	72.128	0
Andel af årets resultat	(3.086.579)	0
Årets opskrivninger	(268.776)	0
Opskrivninger ultimo	20.708.221	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.331.587	48.870.264

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 eksternt mæglervurdering.

Den samlede egenkapital pr. 31.12.2018 er ud fra de bogførte værdier negativ med 5.717 t.euro. Det samlede resultat for regnskabsåret 2018 udgør ud fra de bogførte værdier et underskud på 440 t.euro.

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Bankgæld	2.309.500	2.309.500	34.993.839	25.308.839
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>61.861</u>	<u>0</u>
	<u>2.309.500</u>	<u>2.309.500</u>	<u>35.055.700</u>	<u>25.308.839</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. 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

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.