



**K/S Goerzalle 190-  
238, Berlin, Tyskland**

Enebærhaven 101  
2980 Kokkedal  
CVR-nr. 29601925

**Årsrapport 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.06.2023

---

**Simon von Spreckelsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Goerzalle 190-238,Berlin,Tyskland

Enebærhaven 101

2980 Kokkedal

CVR-nr.: 29601925

Hjemsted: Fredensborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Poul Lange Grøn

Peter Lassen

Simon von Spreckelsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 30.06.2023

## Bestyrelse

**Poul Lange Grøn**

**Peter Lassen**

**Simon von Spreckelsen**

# 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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

### **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 30.06.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jens-Ole Bøgild**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30127

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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. Ydermere ejer selskabet tilhørende parkeringspladser gennem et 100% ejet tysk K/S.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(164.632)</b>	<b>(90.191)</b>
Personaleomkostninger	1	(128.000)	(84.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(292.632)</b>	<b>(174.191)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		22.133.217	(35.534)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		799.847	2.706.217
Andre finansielle indtægter		29.254	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(4.416.629)	0
Andre finansielle omkostninger		(537.028)	(1.332.186)
<b>Årets resultat</b>		<b>17.716.029</b>	<b>1.164.306</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		17.716.029	1.164.306
<b>Resultatdisponering</b>		<b>17.716.029</b>	<b>1.164.306</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		45.653.238	22.820.371
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.895.588	58.080.523
<b>Finansielle aktiver</b>	2	<b>47.548.826</b>	<b>80.900.894</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>47.548.826</b>	<b>80.900.894</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.800.000
Andre tilgodehavender		36.889	10.000
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	10.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>36.889</b>	<b>2.820.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.964.702</b>	<b>88.577</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.001.591</b>	<b>2.908.577</b>
<b>Aktiver</b>		<b>50.550.417</b>	<b>83.809.471</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		20.771.663	20.771.663
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		36.069.636	13.236.769
Vedtægtsmæssige reserver		22.091.385	22.091.385
Overført overskud eller underskud		(33.650.625)	(6.291.563)
<b>Egenkapital</b>		<b>45.282.059</b>	<b>49.808.254</b>
Bankgæld		0	27.863.013
Anden gæld		39.736	44.111
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>39.736</b>	<b>27.907.124</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	0	2.458.500
Bankgæld		0	3.271.930
Leverandører af varer og tjenesteydelser		79.000	71.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.070.156	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		22.558	0
Anden gæld		56.908	292.663
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.228.622</b>	<b>6.094.093</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.268.358</b>	<b>34.001.217</b>
<b>Passiver</b>		<b>50.550.417</b>	<b>83.809.471</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Vedtægts- mæssige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	20.771.663	13.236.769	22.091.385	(6.291.563)	49.808.254
Øvrige egenkapitalposter	0	0	0	(22.242.224)	(22.242.224)
Årets resultat	0	22.832.867	0	(5.116.838)	17.716.029
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>20.771.663</b>	<b>36.069.636</b>	<b>22.091.385</b>	<b>(33.650.625)</b>	<b>45.282.059</b>

Øvrige egenkapitalposter vedrører udlodning til kommanditister i løbet af året.

# Noter

## 1 Personalemkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	128.000	84.000
	<b>128.000</b>	<b>84.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

Simon von Spreckelsen har modtaget engangsfee for salg af ejendom på 699 t.kr.

## 2 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.
Kostpris primo	9.583.602	58.080.523
Tilgange	0	2.747.634
Afgange	0	(58.932.569)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.583.602</b>	<b>1.895.588</b>
Opskrivninger primo	13.236.769	0
Andel af årets resultat	24.193.147	0
Årets opskrivninger	(1.360.280)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>36.069.636</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>45.653.238</b>	<b>1.895.588</b>

### 3 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 kr.</b>
Bankgæld	2.458.500	0
Anden gæld	0	39.736
	<b>2.458.500</b>	<b>39.736</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.

**Personaleomkostninger**

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

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

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 modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til 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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

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