



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

Enebærhaven 101, 2980 Kokkedal
CVR-nr. 29601925

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.04.2020

Simon von Spreckelsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	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: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Carsten Bo Nielsen

Poul Lange Grøn

Simon von Spreckelsen

Peter Lassen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 29.03.2020

Bestyrelse

Carsten Bo Nielsen

Poul Lange Grøn

Simon von Spreckelsen

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

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 29.03.2020

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.

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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(142.988)	(97.005)
Personaleomkostninger	1	(102.000)	(72.120)
Driftsresultat		(244.988)	(169.125)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(3.855.556)	(3.355.354)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		6.518.397	5.995.707
Andre finansielle omkostninger		(1.502.485)	(1.516.842)
Resultat før skat		915.368	954.386
Årets resultat		915.368	954.386
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		915.368	954.386
Resultatdisponering		915.368	954.386

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		26.485.780	30.331.587
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		54.051.689	48.870.264
Finansielle aktiver	2	80.537.469	79.201.851
Anlægsaktiver		80.537.469	79.201.851
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.800.000	2.800.000
Andre tilgodehavender		10.000	20.000
Tilgodehavender		2.810.000	2.820.000
Likvide beholdninger		81.199	81.873
Omsætningsaktiver		2.891.199	2.901.873
Aktiver		83.428.668	82.103.724

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		19.421.663	19.421.663
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		16.859.262	20.708.168
Vedtægtsmæssige reserver		22.091.385	20.487.245
Overført overskud eller underskud		(12.792.809)	(17.566.832)
Egenkapital		45.579.501	43.050.244
Bankgæld		32.404.769	34.993.839
Anden gæld		52.736	61.861
Langfristede gældsforpligtelser	3	32.457.505	35.055.700
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	2.309.500	2.309.500
Bankgæld		2.394.536	1.289.550
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		325.860	15.905
Anden gæld		361.766	382.825
Kortfristede gældsforpligtelser		5.391.662	3.997.780
Gældsforpligtelser		37.849.167	39.053.480
Passiver		83.428.668	82.103.724
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	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	19.421.663	20.708.168	20.487.245	(17.566.832)	43.050.244
Valutakursreguleringer	0	6.650	0	3.099	9.749
Overført til reserver	0	0	1.604.140	0	1.604.140
Årets resultat	0	(3.855.556)	0	4.770.924	915.368
Egenkapital ultimo	19.421.663	16.859.262	22.091.385	(12.792.809)	45.579.501

Noter

1 Personalemkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	102.000	72.120
	102.000	72.120
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.
Kostpris primo	9.623.366	48.870.264
Valutakursreguleringer	3.099	0
Overførsler	0	(2.390.270)
Tilgange	0	7.571.695
Kostpris ultimo	9.626.465	54.051.689
Opskrivninger primo	20.708.221	0
Valutakursreguleringer	6.650	0
Andel af årets resultat	(4.066.079)	0
Årets opskrivninger	210.523	0
Opskrivninger ultimo	16.859.315	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.485.780	54.051.689

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

Den samlede egenkapital pr. 31.12.2019 er ud fra de bogførte værdier negativ med 4.007 t.euro. Det samlede resultat for regnskabsåret 2019 udgør ud fra de bogførte værdier et underskud på 542 t.euro.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Bankgæld	2.309.500	2.309.500	32.404.769	22.570.769
Anden gæld	0	0	52.736	0
	2.309.500	2.309.500	32.457.505	22.570.769

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 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.