

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

CVR-nr. 29 60 19 25

**Årsrapport**

**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2024.

---

**Simon von Spreckelsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for K/S Goerzalle 190 - 238, Berlin, Tyskland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 6. juni 2024

### **Bestyrelse**

Simon von Spreckelsen

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 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 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 virksomheden, 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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.

Struer, den 6. juni 2024

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Jens-Ole Bøgild  
statsautoriseret revisor  
mne30127

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Goerzalle 190 - 238, Berlin, Tyskland Enebærhaven 101 2980 Kokkedal  CVR-nr.: 29 60 19 25 Stiftet: 22. maj 2006 Hjemsted: Fredensborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december 18. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Simon von Spreckelsen Poul Lange Grøn Peter Lassen
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet Goerzalle 190 - 238, Berlin, Tyskland
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Dattervirksomheder</b>	Ralonia ApS dänischen Rechts & Co., KG, Tyskland McNair 218 ApS dänischen Rechts & Co. Immobilien, KG, Tyskland

## **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**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed har i 2023 udgjort et overskud på 2.568 t.kr. mod et overskud sidste år på 22.133 t.kr.

Årets resultat har i 2023 udgjort et overskud på 2.184 t.kr. mod et overskud sidste år på 17.716 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 47.567 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 89,8 % af de samlede aktiver på 52.945 t.kr., hvilket er en stigning på 0,2 procentpoint i forhold til sidste år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-186.683</b>	<b>-164.632</b>
1 Personaleomkostninger	-42.090	-128.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-228.773</b>	<b>-292.632</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.568.022	22.133.217
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.393	799.847
Andre finansielle indtægter	84.817	29.254
2 Øvrige finansielle omkostninger	-246.088	-4.953.657
<b>Årets resultat</b>	<b>2.184.371</b>	<b>17.716.029</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.568.022	22.832.867
Disponeret fra overført resultat	-383.651	-5.116.838
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.184.371</b>	<b>17.716.029</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	48.321.941	45.653.238
4	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.897.135	1.895.588
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>50.219.076</u>	<u>47.548.826</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>50.219.076</u></b>	<b><u>47.548.826</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	0	36.889
	Periodeafgrænsningsposter	17.700	0
	Tilgodehavender i alt	<u>17.700</u>	<u>36.889</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.496.105	0
	Værdipapirer i alt	<u>1.496.105</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	1.211.740	2.964.702
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.725.545</u></b>	<b><u>3.001.591</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>52.944.621</u></b>	<b><u>50.550.417</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	20.771.663	20.771.663
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	38.738.339	36.069.636
Vedtægtsmæssige reserver	22.091.385	22.091.385
Overført resultat	-34.034.276	-33.650.625
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>47.567.111</u></b>	<b><u>45.282.059</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>34.986</u>	<u>39.736</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>34.986</u>	<u>39.736</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	79.425	79.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.245.539	5.070.156
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	11.343	22.558
Anden gæld	<u>6.217</u>	<u>56.908</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.342.524</u>	<u>5.228.622</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.377.510</u></b>	<b><u>5.268.358</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>52.944.621</u></b>	<b><u>50.550.417</u></b>

**6 Oplysninger om dagsværdi**
**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**


---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode</b>	<b>Vedtægts- mæssige reserver</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	20.771.663	13.236.769	22.091.385	-6.291.563	49.808.254
Overført via resultatdisponering	0	22.832.867	0	-5.116.838	17.716.029
Øvrige egenkapitalposterings	0	0	0	-22.242.224	-22.242.224
Egenkapital 1. januar 2023	20.771.663	36.069.636	22.091.385	-33.650.625	45.282.059
Overført via resultatdisponering	0	2.568.022	0	-383.651	2.184.371
Valutakursreguleringer	0	100.681	0	0	100.681
	<b>20.771.663</b>	<b>38.738.339</b>	<b>22.091.385</b>	<b>-34.034.276</b>	<b>47.567.111</b>

## Noter

	2023	2022		
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger og gager	42.090	128.000		
	<b>42.090</b>	<b>128.000</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	228.457	4.416.629		
Andre finansielle omkostninger	17.631	537.028		
	<b>246.088</b>	<b>4.953.657</b>		
	31/12 2023	31/12 2022		
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	9.583.602	9.583.602		
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>9.583.602</b>	<b>9.583.602</b>		
Opskrivninger 1. januar	36.069.636	13.236.769		
Omregning til valutakurs	100.681	0		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	2.575.819	24.193.147		
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-7.797	-1.360.280		
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>38.738.339</b>	<b>36.069.636</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>48.321.941</b>	<b>45.653.238</b>		
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>				
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi hos K/S Goerzalle 190 - 238, Berlin, Tyskland</b>
Ralonia ApS dänischen Rechts & Co., Tyskland	94 %	-9.075.705	2.170.001	46.652.332
McNair 218 ApS dänischen Rechts & Co. Immobilien, Tyskland	100 %	1.669.614	405.818	1.669.609
		<b>-7.406.091</b>	<b>2.575.819</b>	<b>48.321.941</b>

## Noter

	31/12 2023	31/12 2022
<b>4. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	1.895.588	58.080.523
Tilgang i årets løb	1.547	2.747.634
Afgang i årets løb	0	-58.932.569
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.897.135</b>	<b>1.895.588</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.897.135</b>	<b>1.895.588</b>
Tilgodehavende hos McNair 218 ApS dänischen Rechts & Co. Immobilien KG	432.617	431.070
Tilgodehavende hos K/S von Grün	1.464.518	1.464.518
	<b>1.897.135</b>	<b>1.895.588</b>
<b>5. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	34.986	39.736
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>34.986</b>	<b>39.736</b>
<b>6. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>
Dagsværdi 31. december (andel af ejendom)		69.934.050
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		-7.797
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut, 0 t.kr., er der givet sikkerhed i likvide beholdninger samt deponeret ejerpantebrev på i alt 48.506 t.kr. i den tilknyttede virksomheds investeringsejendomme.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Goerzalle 190 - 238, Berlin, Tyskland er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuter, 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance eller tab.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab. Efterfølgende korrigeres 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.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter renter, der er tilskrevet obligationer, men ikke udbetalt vedrørende dette regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.