



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Frugtparken 3  
7800 Skive

T +45 96 83 33 33

CVR nr. 25 49 21 45

skive@rsm.dk  
www.rsm.dk

# **K/S Toosbuystrasse 4, Flensburg**

**Almevej 9, 2900 Hellerup**

**CVR-nr. 29 63 56 09**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juli 2021.

---

**Per Zangenberg Hønberg**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S Toosbuystasse 4, Flensburg.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 11. juli 2021

### Direktion

Jan Garff

### Bestyrelse

Uri Pais

Lars Frost

Per Zangenberg Hønberg

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Toosbuystasse 4, Flensburg**

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Toosbuystasse 4, Flensburg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, den 11. juli 2021

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Per Bonnevie  
statsautoriseret revisor  
mne29476

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Toosbuystasse 4, Flensburg Almevej 9 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 29 63 56 09
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Uri Pais Lars Frost Per Zangenberg Hønberg
<b>Direktion</b>	Jan Garff
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet, Toosbuystasse 4, Flensburg ApS
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frugtparken 3 7800 Skive

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at købe og drive en udlejningsejendom beliggende Toosbuystasse 4, Flensburg, Tyskland.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -790 t.kr. mod -804 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Toosbuystasse 4, Flensburg 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. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

#### Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### 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 gæld og transaktioner i fremmed valuta.

#### Skat af årets resultat

Da selskabets driftsform gør at selskabet ikke er selvstændig skattepligtig, indregnes der ikke skatter i selskabets årsrapport.

### Balancen

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af lejligheder bestemt for salg.

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsætning	5.999.162	6.843.456
Ændring i lagre af omsætningsaktiver	-5.839.334	-5.827.931
Andre eksterne omkostninger	-394.734	-339.291
Omkostninger vedrørende ejendomme	-195.161	-107.179
Nedskrivninger af omsætningsaktiver	-224.931	-988.410
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-654.998</b>	<b>-419.355</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-135.332	-384.616
<b>Årets resultat</b>	<b>-790.330</b>	<b>-803.971</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-790.330	-803.971
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-790.330</b>	<b>-803.971</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Aktiver bestemt for salg	<u>2.929.607</u>	<u>7.199.422</u>
Varebeholdninger i alt	<u>2.929.607</u>	<u>7.199.422</u>
Andre tilgodehavender	59.514	746.983
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>7.413</u>	<u>169.913</u>
Tilgodehavender i alt	<u>66.927</u>	<u>916.896</u>
Likvide beholdninger	<u>362.944</u>	<u>1.432.885</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.359.478</u></b>	<b><u>9.549.203</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.359.478</u></b>	<b><u>9.549.203</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2020	2019
Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Stamkapital	14.065.715	14.065.715
3 Overført resultat	-15.598.753	-14.808.423
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-1.533.038</u></b>	<b><u>-742.708</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	145.975	145.868
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>145.975</u>	<u>145.868</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	1.811.391	9.023.096
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Anden gæld	2.910.150	1.097.947
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.746.541</u>	<u>10.146.043</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.892.516</u></b>	<b><u>10.291.911</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.359.478</u></b>	<b><u>9.549.203</u></b>
 <b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	135.332	384.616
	<b><u>135.332</u></b>	<b><u>384.616</u></b>
<b>2. Stamkapital</b>		
Stamkapital 1. januar 2020	14.065.715	14.065.715
	<b><u>14.065.715</u></b>	<b><u>14.065.715</u></b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2020	-14.808.423	-13.692.072
Årets overførte overskud eller underskud	-790.330	-803.971
Regulering til tidligere år	0	-312.380
	<b><u>-15.598.753</u></b>	<b><u>-14.808.423</u></b>

Selskabets grundkapital udgør 100 andele af kr. 170.000 i alt kr. 17.000.000.

Hver andel er lodtager i kommanditselskabets aktiver, passiver og driftsresultat med 1/100.

Komplementaren Toosbuystasse 4, Flensborg ApS hæfter med hele sin formue for kommanditselskabets gæld.

Kommanditisterne hæfter hver især for kommanditselskabets gæld. Den maksimale hæftelse pr. andel udgør ifølge vedtægternes § 6 kr. 170.000 med fradrag af kontante indbetalinger på andelen og med tillæg af et i selskabet eventuelt henlagte overskud.

Endvidere hæfter hver kommanditist ifølge vedtægternes § 6 direkte, ubegrænset, personligt og solidarisk med de øvrige kommanditister for gæld til pengeinstitutter og andre långivere. Der kan dog forekomme særskilte aftaler med de enkelte pengeinstitutter.

Foruden egenkapitalen i selskabet hæfter kommanditisterne således med den ikke indbetalte del af indskudskapitalen, som pr. 31. december 2020 udgør kr. 2.934.285, og svarende til kr. 29.343 pr. andel af 100.

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2020</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2020</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til pengeinstitutter	1.811.391	1.811.391	0	0
Anden gæld	145.975	0	145.975	145.975
	<b>1.957.366</b>	<b>1.811.391</b>	<b>145.975</b>	<b>145.975</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 2.929 t.kr.