

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

**Almevej 9, 2900 Hellerup**

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. august 2020.

---

**Per Zangenberg Hønberg**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31. august 2020

### **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 2019 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 31. august 2020

### **BRANDT**

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>	BRANDT, 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 -908 t.kr. mod 3.561 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.

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 og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver 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.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### 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 nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien 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 nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

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

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsætning	6.843.456	196.690
Ændring i lagre af omsætningsaktiver	-5.827.931	0
Andre eksterne omkostninger	-339.291	-375.712
Omkostninger vedrørende ejendomme	-107.179	-241.463
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	4.842.634
Nedskrivninger af omsætningsaktiver	-988.410	-380.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-419.355</b>	<b>4.042.149</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-384.616	-481.392
<b>Årets resultat</b>	<b>-803.971</b>	<b>3.560.757</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	3.560.757
Disponeret fra overført resultat	-803.971	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-803.971</b>	<b>3.560.757</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Aktiver bestemt for salg	7.199.422	10.915.568
Varebeholdninger i alt	<u>7.199.422</u>	<u>10.915.568</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	852
Andre tilgodehavender	746.983	3.845.006
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>169.913</u>	<u>529.913</u>
Tilgodehavender i alt	<u>916.896</u>	<u>4.375.771</u>
Likvide beholdninger	<u>1.432.885</u>	<u>27.352</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>9.549.203</u></b>	<b><u>15.318.691</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.549.203</u></b>	<b><u>15.318.691</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
2 Stamkapital	14.065.715	14.065.715
3 Overført resultat	-14.808.423	-13.692.072
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-742.708</b>	<b>373.643</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	145.868	159.550
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	145.868	159.550
4 Kortfristet del af langfristet gæld	9.023.096	14.301.790
Gæld til pengeinstitutter	0	159.270
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	55.972
Anden gæld	1.097.947	268.466
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.146.043	14.785.498
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.291.911</b>	<b>14.945.048</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.549.203</b>	<b>15.318.691</b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**


---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	384.616	481.392
	<b><u>384.616</u></b>	<b><u>481.392</u></b>
<b>2. Stamkapital</b>		
Stamkapital 1. januar 2019	14.065.715	13.993.395
Årets indbetalinger	0	72.320
	<b><u>14.065.715</u></b>	<b><u>14.065.715</u></b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	-13.692.072	-17.252.829
Årets overførte overskud eller underskud	-803.971	3.560.757
Regulering til tidligere år	-312.380	0
	<b><u>-14.808.423</u></b>	<b><u>-13.692.072</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 2019 udgør kr. 2.934.285, og svarende til kr. 29.343 pr. andel af 100.

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2019</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2019</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til pengeinstitutter	9.023.096	9.023.096	0	0
Anden gæld	145.868	0	145.868	145.868
	<b>9.168.964</b>	<b>9.023.096</b>	<b>145.868</b>	<b>145.868</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 2019 udgør 7.199 t.kr.