



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2023.

Per Zangenberg Hønberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 2. maj 2023

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 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 2. maj 2023

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Per Bonnevie

statsautoriseret revisor
mne29476

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Toosbuystasse 4, Flensburg Almevej 9 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 29 63 56 09
	Stiftet: 19. juni 2006
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Uri Pais Lars Frost Per Zangenberg Hønberg
Direktion	Jan Garff
Komplementar	Komplementarselskabet, Toosbuystasse 4, Flensburg ApS
Revisor	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frugtparken 3 7800 Skive

Ledelsesberetning

Virksomhedens 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 -80 t.kr. mod 81 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har solgt ejendommen i juni 2022. Ledelsen forventer at selskabet likvideres. Anvendt regnskabspraksis er tilpasset herefter, således at årsregnskabet ikke aflægges efter princippet om fortsat drift.

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.

Selskabet har solgt ejendommen i juni 2022. Ledelsen forventer at selskabet likvideres. Anvendt regnskabspraksis er tilpasset herefter, således at årsregnskabet ikke aflægges efter princippet om fortsat drift

Årsrapporten er aflagt efter følgende regnskabspraksis 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 forventet salgspris 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsætning	3.713.082	0
Ændring i lagre af omsætningsaktiver	-3.287.794	-18.808
Andre eksterne omkostninger	-412.203	-368.027
Omkostninger vedrørende ejendomme	-10.555	-189.022
Nedskrivninger af omsætningsaktiver	0	742.343
Resultat før finansielle poster	2.530	166.486
2 Øvrige finansielle omkostninger	-82.128	-85.132
Årets resultat	-79.598	81.354
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	81.354
Disponeret fra overført resultat	-79.598	0
Disponeret i alt	-79.598	81.354

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Omsætningsaktiver		
Aktiver bestemt for salg	0	2.992.438
Varebeholdninger i alt	0	2.992.438
Andre tilgodehavender	0	287.755
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	0	7.413
Tilgodehavender i alt	0	295.168
Likvide beholdninger	1.346.357	472.892
Omsætningsaktiver i alt	1.346.357	3.760.498
Aktiver i alt	1.346.357	3.760.498

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Egenkapital			
3	Stamkapital	14.065.715	14.065.715
4	Overført resultat	<u>-15.596.998</u>	<u>-15.517.399</u>
	Egenkapital i alt	<u>-1.531.283</u>	<u>-1.451.684</u>
 Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	0	1.575.485
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
	Anden gæld	<u>2.852.640</u>	<u>3.611.697</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.877.640</u>	<u>5.212.182</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.877.640</u>	<u>5.212.182</u>
	 Passiver i alt	 <u>1.346.357</u>	 <u>3.760.498</u>
 1 Efterfølgende begivenheder			
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			

Noter

1. Efterfølgende begivenheder

Selskabet har solgt ejendommen i juni 2022. Ledelsen forventer at selskabet likvideres. Anvendt regnskabspraksis er tilpasset herefter, således at årsregnskabet ikke aflægges efter princippet om fortsat drift

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>82.128</u>	<u>85.132</u>
	<u>82.128</u>	<u>85.132</u>
3. Stamkapital		
Stamkapital 1. januar 2022	<u>14.065.715</u>	<u>14.065.715</u>
	<u>14.065.715</u>	<u>14.065.715</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2022	-15.517.400	-15.598.753
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-79.598</u>	<u>81.354</u>
	<u>-15.596.998</u>	<u>-15.517.399</u>

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 2022 udgør kr. 2.934.285, og svarende til kr. 29.343 pr. andel af 100.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 0 t.kr.