

# **K/S GI Bremen 3**

**Birkebakken 78, 3460 Birkerød**

**CVR-nr. 31 07 18 01**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2022.

---

**Peter Jacobsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<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 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for K/S GI Bremen 3.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 23. maj 2022

### **Direktion**

Bo Friis Nielsen

### **Bestyrelse**

Bo Friis Nielsen

Jette Lykke Pedersen

Peter Jacobsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kommanditisterne i K/S GI Bremen 3

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S GI Bremen 3 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 23. maj 2022

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Per Bonnevie**

statsautoriseret revisor  
mne29476

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S GI Bremen 3 Birkebakken 78 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 31 07 18 01
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Bo Friis Nielsen Jette Lykke Pedersen Peter Jacobsen
<b>Direktion</b>	Bo Friis Nielsen
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet, FE Bremen 3 ApS
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frugtparken 3 7800 Skive

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at købe og drive en udlejningsejendom beliggende Knochenhauerstrasse 11, 28195 Bremen, Tyskland.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 546 t.kr. mod 523 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 199 t.kr. mod 212 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S GI Bremen 3 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 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.

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.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Omkostninger vedrørende ejendomme**

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

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

#### **Skat af årets resultat**

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

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	40 %

### 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme 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>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsætning	545.594	523.203
Andre eksterne omkostninger	-149.042	-115.354
Omkostninger vedrørende ejendomme	-41.393	-40.213
<b>Bruttoresultat</b>	<b>355.159</b>	<b>367.636</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-87.160	-87.160
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>267.999</b>	<b>280.476</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-68.922	-68.076
<b>Årets resultat</b>	<b>199.077</b>	<b>212.400</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	199.077	212.400
<b>Disponeret i alt</b>	<b>199.077</b>	<b>212.400</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>5.955.903</u>	<u>6.043.063</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.955.903</u>	<u>6.043.063</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.955.903</u></b>	<b><u>6.043.063</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	<u>241.738</u>	<u>165.199</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>241.738</u></b>	<b><u>165.199</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.197.641</u></b>	<b><u>6.208.262</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2021	2020
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	4.576.142	4.576.142
3	Overført resultat	-350.937	-550.014
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.225.205</u></b>	<b><u>4.026.128</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	1.604.457	1.813.476
	Anden gæld	140.479	141.158
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.744.936</u>	<u>1.954.634</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	210.000	210.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500	17.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>227.500</u>	<u>227.500</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.972.436</u></b>	<b><u>2.182.134</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.197.641</u></b>	<b><u>6.208.262</u></b>
5	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2021	2020
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	68.922	68.076
	<b>68.922</b>	<b>68.076</b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2021	4.576.142	4.576.142
	<b>4.576.142</b>	<b>4.576.142</b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2021	-550.014	-762.414
Årets overførte overskud eller underskud	199.077	212.400
	<b>-350.937</b>	<b>-550.014</b>

Selskabets grundkapital udgør 100 andele af kr. 74.000 i alt kr. 7.400.000.

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

Komplementaren FE Bremen 3 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. 74.000 med fradrag af kontante indbetalinger på andelen og med tillæg af et i selskabet eventuelt henlagt 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 2021 udgør kr. 2.823.858, og svarende til kr. 28.238 pr. andel af 100.

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2021</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2021</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til pengeinstitutter	1.814.457	210.000	1.604.457	764.457
Anden gæld	140.479	0	140.479	140.478
	<b>1.954.936</b>	<b>210.000</b>	<b>1.744.936</b>	<b>904.935</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.258 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.