

K/S GI Bremen 3

Birkebakken 78, 3460 Birkerød

CVR-nr. 31 07 18 01

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2023.

Peter Jacobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

Birkerød, den 30. maj 2023

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 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 30. maj 2023

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Per Bonnevie

statsautoriseret revisor
mne29476

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S GI Bremen 3 Birkebakken 78 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 31 07 18 01
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Bo Friis Nielsen Jette Lykke Pedersen Peter Jacobsen
Direktion	Bo Friis Nielsen
Komplementar	Komplementarselskabet, FE Bremen 3 ApS
Revisor	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

Det ordinære resultat udgør 840 t.kr. mod 199 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har solgt ejendommen i december 2022. Ledelsen forventer at selskabet likvideres. Anvendt regnskabspraksis er tilpasset herefter, således at årsrapporten 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 finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisationsværdien 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>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsætning	109.629	545.594
Andre driftsindtægter	1.111.432	0
Andre eksterne omkostninger	-202.513	-149.042
Omkostninger vedrørende ejendomme	-110.599	-41.393
Bruttoresultat	907.949	355.159
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-87.160
Driftsresultat	907.949	267.999
2 Øvrige finansielle omkostninger	-68.300	-68.922
Årets resultat	839.649	199.077
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	839.649	199.077
Disponeret i alt	839.649	199.077

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>0</u>	<u>5.955.903</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>5.955.903</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>5.955.903</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>7.067.335</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>7.067.335</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>29.210</u>	<u>241.738</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.096.545</u>	<u>241.738</u>
Aktiver i alt	<u>7.096.545</u>	<u>6.197.641</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	4.791.801	4.576.142
4	Overført resultat	488.712	-350.937
	Egenkapital i alt	<u>5.280.513</u>	<u>4.225.205</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	0	1.604.457
	Anden gæld	0	140.479
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>1.744.936</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	1.746.682	210.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.350	17.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.816.032</u>	<u>227.500</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.816.032</u>	<u>1.972.436</u>
	Passiver i alt	<u>7.096.545</u>	<u>6.197.641</u>
1	Efterfølgende begivenheder		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Efterfølgende begivenheder

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>68.300</u>	<u>68.922</u>
	<u>68.300</u>	<u>68.922</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2022	4.576.142	4.576.142
Årets indbetalinger	<u>215.659</u>	<u>0</u>
	<u>4.791.801</u>	<u>4.576.142</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2022	-350.937	-550.014
Årets overførte overskud eller underskud	<u>839.649</u>	<u>199.077</u>
	<u>488.712</u>	<u>-350.937</u>

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 2022 udgør kr. 2.608.199, og svarende til kr. 26.082 pr. andel af 100.

5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til pengeinstitutter	1.606.284	1.606.284	0	0
Anden gæld	<u>140.398</u>	<u>140.398</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.746.682</u>	<u>1.746.682</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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