



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 GI Bremen 3

Birkebakken 78, 3460 Birkerød

CVR-nr. 31 07 18 01

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2021.

Petr Jacobsen
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 2020	
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 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 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.

Birkerød, den 30. maj 2021

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 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 30. maj 2021

BRANDT

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
	Hjemsted: Rudersdal
	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	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frugtparken 3 7800 Skive

Ledelsesberetning

Selskabets 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 523 t.kr. mod 437 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 212 t.kr. mod 76 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 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.

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.

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

Brugstid	Restværdi
----------	-----------

Anvendt regnskabspraksis

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>2020</u>	<u>2019</u>
Lejeindtægter	523.203	437.298
Andre eksterne omkostninger	-115.354	-132.665
Omkostninger vedrørende ejendomme	-40.213	-56.311
Bruttoresultat	367.636	248.322
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-87.160	-87.160
Resultat før finansielle poster	280.476	161.162
Andre finansielle indtægter	0	1.802
1 Øvrige finansielle omkostninger	-68.076	-87.070
Årets resultat	212.400	75.894
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	212.400	75.894
Disponeret i alt	212.400	75.894

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>6.043.063</u>	<u>6.130.223</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.043.063</u>	<u>6.130.223</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.043.063</u>	<u>6.130.223</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>165.199</u>	<u>83.653</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>165.199</u>	<u>83.653</u>
Aktiver i alt	<u>6.208.262</u>	<u>6.213.876</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	4.576.142	4.576.142
3	Overført resultat	-550.014	-762.414
	Egenkapital i alt	<u>4.026.128</u>	<u>3.813.728</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	1.813.476	2.030.835
	Anden gæld	141.158	141.813
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.954.634</u>	<u>2.172.648</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>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.182.134</u>	<u>2.400.148</u>
	Passiver i alt	<u>6.208.262</u>	<u>6.213.876</u>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2020	2019
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	68.076	87.070
	68.076	87.070
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2020	4.576.142	4.576.142
	4.576.142	4.576.142
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2020	-762.414	-838.308
Årets overførte overskud eller underskud	212.400	75.894
	-550.014	-762.414

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 2020 udgør kr. 2.823.858, og svarende til kr. 28.238 pr. andel af 100.

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	2.023.476	210.000	1.813.476	972.389
Anden gæld	141.158	0	141.158	141.158
	2.164.634	210.000	1.954.634	1.113.547

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.