

## K/S FSB HAMBURG

Vestre Alle 9

3500 Værløse

CVR-nr. 31475139

## Årsrapport for 2022

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. juni 2023

---

Sarah Vang Didrichsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

**K/S FSB HAMBURG**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for K/S FSB HAMBURG.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 27. juni 2023

### **Direktion**

Brian Vang  
Forretningsfører

**K/S FSB HAMBURG**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i K/S FSB HAMBURG**

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S FSB HAMBURG for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 opstilling 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.

København, den 27. juni 2023

**Harboe Consult ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED**

CVR-nr. 35649417

John Petersson  
Statsautoriseret revisor  
mne29420

## K/S FSB HAMBURG

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S FSB HAMBURG Vestre Alle 9 3500 Værløse
CVR-nr.	31475139
Stiftelsesdato	29. maj 2008
Hjemsted	Furesø (Værløse)
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Brian Vang
<b>Tilknyttede virksomheder</b>	Komplementarselskabet FSB Hamburg ApS
<b>Kapitalinteresser</b>	Gaussstrasse 128-138 GmbH & Co. KG.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje, udvikle og drive ejendommen Gausstrasse 128-138, 22765 Hamburg, der er ejet gennem det tyske selskab, Gausstrasse 128-138 GmbH & Co. KG., samt at foretage aktiviteter som står i naturlig forbindelse hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 714.952, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 11.947.008, og en egenkapital på kr. 8.102.749.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for K/S FSB HAMBURG for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Indtægter fra kapitalandele i kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### 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 -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

#### Skat af årets resultat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændig skattepligtigt. Resultatet indgår i de enkelte kommanditisters respektive indkomstopgørelser.

### Balancen

#### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændig skattepligtigt. Resultatet indgår i de enkelte kommanditisters respektive indkomstopgørelser.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-18.038</b>	<b>-14.672</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		748.576	829.883
Finansielle omkostninger	1	-15.586	-15.493
<b>Resultat før skat</b>		<b>714.952</b>	<b>799.717</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>714.952</b>	<b>799.717</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		748.576	829.883
Overført resultat		-33.624	-30.166
<b>Resultatdisponering</b>		<b>714.952</b>	<b>799.717</b>

## K/S FSB HAMBURG

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalinteresser	2	11.529.806	10.781.230
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>11.529.806</u>	<u>10.781.230</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>11.529.806</u>	<u>10.781.230</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>417.202</u>	<u>442.013</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>417.202</u>	<u>442.013</u>
<b>Aktiver</b>		<u>11.947.008</u>	<u>11.223.243</u>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.936.844	3.188.268
Øvrige reserver		738.123	738.123
Overført resultat		3.327.783	4.033.340
<b>Egenkapital</b>		<b>8.102.749</b>	<b>8.059.731</b>
Gæld til kapitalinteresser		1.331.505	658.502
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.331.505</b>	<b>658.502</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		84.438	84.438
Gæld til tilknyttede virksomheder		427.748	420.004
Anden gæld		1.918.021	1.918.021
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		82.547	82.547
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.512.754</b>	<b>2.505.010</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.844.259</b>	<b>3.163.512</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.947.008</b>	<b>11.223.243</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Øvrige reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	100.000	3.188.268	738.123	4.033.340	8.059.731
Betalt udbytte	0	0	0	-671.934	-671.934
Årets resultat	0	748.576	0	-33.624	714.952
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>100.000</b>	<b>3.936.844</b>	<b>738.123</b>	<b>3.327.782</b>	<b>8.102.749</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2022	2021
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomhed	10.869	10.686
Andre finansielle omkostninger	4.717	4.807
	<u>15.586</u>	<u>15.493</u>

**2. Oplysninger om kapitalandele i kapitalinteresser***Kapitalinteresser*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %
Gaussstrasse 128-138 GmbH & Co. KG	Hamburg, Tyskland	50,00

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kapitalinteresser	1.331.505	0	0
	<u>1.331.505</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

K/S FSB Hamburg har på vegne af kommanditselskabet Gaussstrasse 128 - 138 GmbH & Co KG afgivet individuel selvskyldnerkaution overfor 3. mand uden indbydes regresret og uden regresret overfor komplementaren for ethvert tab 3. mand måtte lide som følge af, at kommanditselskabet Gaussstrasse 128 - 138 GmbH & Co KG måtte misligholde sit lån i tysk pengeinstitut med den konsekvens, at pengeinstituttet gør sin kaution gældende overfor 3. mand.