



K/S Wendenschlossstrasse, Berlin

c/o KS Administration
Hvidkærvej 23A
5250 Odense SV

CVR-nr. 32477828

Årsrapport for 2021

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13-04-2022

Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

K/S Wendenschlossstrasse, Berlin

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 for K/S Wendenschlossstrasse, Berlin.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13-04-2022

Direktion

Palle Østergaard

Niels Anthonisen

Henrik Mortensen

Bestyrelse

Palle Østergaard
Medlem

Niels Anthonisen
Medlem

Henrik Mortensen
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Wendenschlossstrasse, Berlin

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Wendenschlossstrasse, Berlin for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 13-04-2022

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

K/S Wendenschlossstrasse, Berlin

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Wendenschlossstrasse, Berlin c/o KS Administration Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	32477828
Stiftelsesdato	08-10-2009
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2021 - 31-12-2021
Bestyrelse	Palle Østergaard Niels Anthonisen Henrik Mortensen
Direktion	Palle Østergaard Niels Anthonisen Henrik Mortensen
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding
CVR-nr.	33963556

K/S Wendenschlossstrasse, Berlin

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af investeringsejendommen beliggende Wendenschlossstrasse 324, Berlin.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 udviser et resultat på kr. 1.324.199, og selskabets balance pr. 31-12-2021 udviser en balancesum på kr. 32.831.035, og en egenkapital på kr. 11.916.439.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Wendenschlossstrasse, Berlin for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode som huslejen dækker til transaktionsdagens valutakurs.

Andre eksterne omkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme eller ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Anlægsomkostninger, der er købt i fremmed valuta indregnes til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning	2	2.190.714	2.231.582
Andre eksterne omkostninger	3	-604.935	-609.675
Bruttoresultat		1.585.779	1.621.907
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	4	104.347	17.391
Driftsresultat		1.690.126	1.639.298
Andre finansielle indtægter		6.611	87.730
Finansielle omkostninger	5	-372.538	-392.100
Resultat før skat		1.324.199	1.334.928
Årets resultat		1.324.199	1.334.928
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.324.199	1.334.928
Resultatdisponering		1.324.199	1.334.928

K/S Wendenschlossstrasse, Berlin

Balance 31.12.2021

	Note	31.12.2021 kr.	31.12.2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6, 7	32.643.478	32.539.131
Materielle anlægsaktiver		32.643.478	32.539.131
Anlægsaktiver		32.643.478	32.539.131
Andre tilgodehavender	8	109.794	140.074
Tilgodehavender		109.794	140.074
Likvide beholdninger		77.763	171.557
Omsætningsaktiver		187.557	311.631
Aktiver		32.831.035	32.850.762

Balance 31.12.2021

	Note	31.12.2021 kr.	31.12.2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.847.890	1.847.890
Overført resultat		10.068.549	9.244.350
Egenkapital		11.916.439	11.092.240
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	9	18.849.469	19.842.870
Langfristede gældsforpligtelser		18.849.469	19.842.870
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		985.158	976.631
Gæld til banker		822.090	709.455
Anden gæld	10	257.879	229.566
Kortfristede gældsforpligtelser		2.065.127	1.915.652
Gældsforpligtelser		20.914.596	21.758.522
Passiver		32.831.035	32.850.762
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		
Andre noteoplysninger	13		

Egenkapitalopgørelsen

	Kommanditist- indbetalinger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2021	1.847.890	9.244.350	11.092.240
Udbytte	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	1.324.199	1.324.199
Egenkapital 31-12-2021	1.847.890	10.068.549	11.916.439

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets drift har ikke været direkte påvirket af COVID-19 pandemien eller de afledte restriktioner mv. Det er dog på nuværende tidspunkt ikke muligt at skønne pålideligt om og evt. hvilke mere langsigtede økonomiske konsekvenser disse forhold vil have på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

Investeringsejendommen måles for regnskabsåret til dagsværdi opgjort efter en afkastberegning jf. ændring i anvendt regnskabspraksis.

Ejendommen er værdiansat ud fra nettolejeindtægt og en afkastfaktor på 5,75%. Nettolejeindtægten er opgjort som lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger. Selskabets ejendom består af flere lejemål, der er udlejet til detailbutikker.

Afkastfaktoren er vurderet ud fra eksisterende lejekontrakter, lejers soliditet, ejendommens beliggenhed og beskaffenhed.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastfaktoren er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

2. Nettoomsætning

	2021	2020
Lejeindtægter	2.190.714	2.231.582
	2.190.714	2.231.582

3. Andre eksterne omkostninger

Ejendommens driftsudgifter	384.871	402.824
Administrationsomkostninger	220.064	206.851
	604.935	609.675

4. Valutakursregulering, ejendom

Værdiregulering, ejendom	104.347	17.391
	104.347	17.391

5. Andre finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	362.758	383.437
Renteomkostninger i øvrigt	8.630	8.276
Realiserede valutakurstab	1.150	387
	372.538	392.100

Noter

	31.12.2021	31.12.2020
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	33.255.591	33.255.591
Kostpris ultimo	33.255.591	33.255.591
Dagsværdireguleringer primo	-716.460	-733.851
Årets reguleringer	104.347	17.391
Dagsværdireguleringer ultimo	-612.113	-716.460
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.643.478	32.539.131

7. Forudsætninger ved beregning af investeringsejendommens dagsværdi

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægt: 1.877.000 DKK (2020: 1.871.000 DKK)

Afkastkrav: 5,75% (2020: 5,75%)

Forventede handelsomkostninger: 0 %

I øvrigt henvises til note 1 vedrørende omtale af værdiansættelse.

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
5,25	-0,5	35.752.381	15.025.342
5,75	0	32.643.478	11.916.439
6,25	0,5	30.032.000	9.304.961

8. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende leje	49.228	2.791
Driftsregnskab	48.333	36.702
Tilgodehavende moms	12.233	100.581
	109.794	140.074

9. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald 1 år	Forfald 2 - 5 år	Forfald ef. 5 år
Sparkasse Holstein, opr. nom. 3.200 TEUR	583.587	2.425.541	13.969.883
Sparekassen Danmark, opr. nom. 1.211 TEUR	401.571	1.606.284	847.761
	985.158	4.031.825	14.817.644

31.12.2021 **31.12.2020**

10. Anden gæld

Ejendomsselskabet Wendenschlossstrasse, Berlin ApS	180.021	172.605
Skyldige omkostninger	77.858	56.961
	257.879	229.566

K/S Wendenschlossstrasse, Berlin

Noter

11. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med Sparkasse Holstein er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 3.200.000 EUR i Wendenschlossstrasse 324, Berlin.

Transport i huslejeindtægter.

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Danmark er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 1.360.000 Euro i Wendenschlossstrasse 324, Berlin.

Transport i investorindbetalinger.

13. Medarbejdere

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2020: 3)

Selskabets ansatte omfatter bestyrelse og daglig ledelse, der ikke modtager vederlag.