



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S LINDENSTRASSE, OSTERODE
C/O SCHOU & PARTNERS A/S, NIELS BOHRS ALLÉ 21, 5230 ODENSE M
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020
11. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. marts 2021

Lars Bach Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Lindenstrasse, Osterode c/o Schou & Partners A/S Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M
	CVR-nr.: 33 04 45 18 Stiftet: 23. juni 2010 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Lars Petersen Claus Hornbek Jonathansen Peter Dalsgaard
Komplementar	Ejendomsselskabet Lindenstrasse, Osterode ApS
Kommanditister	Lars Herman Petersen Jens Andersen Flemming Sven Hansen Peter Dalsgaard Harry Werner Rome Fjellvang Claus Hornbek Jonathansen Jørgen Kristensen Dorte Dybro Christensen John Vagn Estrup
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S Lindenstrasse, Osterode.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. februar 2021

Direktion:

Lars Petersen

Claus Hornbek Jonathansen

Peter Dalsgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af K/S Lindenstrasse, Osterode

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lindenstrasse, Osterode for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert om der opnås ny langfristet finansiering af selskabets ejendom eller forlængelse af den nuværende finansiering. Ledelsen vurderer dog, at ny finansiering eller forlængelse af den nuværende finansiering opnås, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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 regnskabsbrugerne 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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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 ledelsen 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Odense, den 3. februar 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Lindenstrasse 27, Osterode am Harz. Ejendommen er udlejet til erhvervsformål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret

Selskabet har realiseret et overskud på 328 tkr. mod 192 tkr. sidste år. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets førstprioritetslån udløb ultimo 2020, men er blevet midlertidigt forlænget til 31. december 2021. Selskabets nuværende kreditgiver ønsker at afvikle deres engagement med selskabet, og der skal således findes ny långiver. Selskabet har til brug for forhandlinger med ny långiver ultimo året fået forlænget lejekontakten med selskabets eneste lejer, således at den nu løber i 10 år. Det er ledelsens forventning at der vil kunne opnåes ny finansiering i et andet kreditinstitut, henset til selskabets drift og likviditet samt selskabets tidligere afvikling på deres gældsforpligtelser. Såfremt der ikke i det kommende år opnås en ny langfristet finansiering, forventer ledelsen, at lånet hos det nuværende kreditinstitut vil kunne blive forlænget for en kortere periode på 1-2 år efter 31. december 2021.

Selskabets ledelse aflægger på grundlag af ovenstående regnskabet efter de principper, der gælder for selskaber i fortsat drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.379.887	1.349.076
Af- og nedskrivninger.....		-367.941	-367.941
DRIFTSRESULTAT		1.011.946	981.135
Andre finansielle indtægter.....		53.966	0
Andre finansielle omkostninger.....		-737.948	-789.250
ÅRETS RESULTAT		327.964	191.885
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		327.964	191.885
I ALT		327.964	191.885

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		16.164.964	16.532.905
Materielle anlægsaktiver.....	1	16.164.964	16.532.905
ANLÆGSAKTIVER.....		16.164.964	16.532.905
Tilgodehavende hos lejere.....		104	0
Andre tilgodehavender.....		26.447	5.051
Tilgodehavender.....		26.551	5.051
Likvider.....		131.046	17.551
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		157.597	22.602
AKTIVER.....		16.322.561	16.555.507
PASSIVER			
Kommanditistindbetalinger.....		1.878.140	1.850.640
Overført overskud.....		392.683	64.719
EGENKAPITAL.....		2.270.823	1.915.359
Sparekassen Vendsyssel, opr. nom. 593.164 EUR.....		2.939.741	3.287.891
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	2.939.741	3.287.891
EIS Einlagensicherungsbank, opr. nom. 1.750.000 EUR.....		9.650.338	10.121.095
Gæld til pengeinstitutter.....		902.984	742.417
Sparekassen Vendsyssel, opr. nom. 593.164 EUR.....		334.769	268.909
Anden gæld.....		223.906	219.836
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.111.997	11.352.257
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		14.051.738	14.640.148
PASSIVER.....		16.322.561	16.555.507
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Usikkerhed ved going concern	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kommanditi: tindbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	1.850.640	64.719	1.915.359
Forslag til resultatdisponering.....		327.964	327.964
Transaktioner med ejere			
Indbetalt i året.....	27.500		27.500
Egenkapital 31. december 2020.....	1.878.140	392.683	2.270.823

Selskabskapitalen er udvidet i årets løb med 327.964 kr. og andrager pr. 31. december 2020 2.355.183 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 84.360 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Materielle anlægsaktiver			1
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2020.....		19.844.374	
Kostpris 31. december 2020.....		19.844.374	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....		3.311.469	
Årets afskrivninger		367.941	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....		3.679.410	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		16.164.964	
 Langfristede gældsforpligtelser			 2
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
			31/12 2019 gæld i alt
EIS Einlagensicherungsbank, opr. nom. 1.750.000 EUR	9.650.338	9.650.338	0 10.121.095
Sparekassen Vendsyssel, opr. nom. 593.164 EUR.....	3.274.510	334.769	1.868.482 3.556.800
	12.924.848	9.985.107	1.868.482 13.677.895
 Eventualposter mv.			 3
Eventualforpligtelser Ingen.			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 4
Til sikkerhed for engagement med tysk kreditinstitut er afgivet følgende sikkerheder:			
Pantebrev nom. 1.750.000 EUR i Lindenstrasse 27, Osterode am Harz, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 16.165 tkr.			
Transport i huslejeindtægter.			
Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Vendsyssel er afgivet følgende sikkerheder:			
Pantebrev nom. 955.000 EUR i Lindenstrasse 27, Osterode am Harz, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 16.165 tkr.			
Transport i investorindbetalinger.			

NOTER

Note

Usikkerhed ved going concern

5

Selskabets førsteprioritetslån udløb ultimo 2020, men er blevet midlertidigt forlænget til 31. december 2021. Selskabets nuværende kreditgiver ønsker at afvikle deres engagement med selskabet, og der skal således findes ny långiver. Selskabet har til brug for forhandlinger med ny långiver ultimo året fået forlænget lejekontakten med selskabets eneste lejer, således at den nu løber i 10 år. Det er ledelsens forventning at der vil kunne opnåes ny finansiering i et andet kreditinstitut, henset til selskabets drift og likviditet samt selskabets tidligere afvikling på deres gældsforpligtelser. Såfremt der ikke i det kommende år opnås en ny langfristet finansiering, forventer ledelsen, at lånet hos det nuværende kreditinstitut vil kunne blive forlænget for en kortere periode på 1-2 år efter 31. december 2021.

Selskabets ledelse aflægger på grundlag af ovenstående regnskabet efter de principper, der gælder for selskaber i fortsat drift.

Medarbejderforhold

6

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 3

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Lindenstrasse, Osterode for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.