

# **K/S FISCHMARKT, HALBERSTADT**

**CVR-nr.: 29143994**

Solbakken 33  
8450 Hammel

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**25/05/2022**

---

**Jonas Højhus Jeppesen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S FISCHMARKT, HALBERSTADT Solbakken 33 8450 Hammel
	CVR-nr: 29143994 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25 8000 Aarhus C DK Danmark
	CVR-nr: 30700228 P-enhed: 1014140944

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for K/S FISCHMARKT, HALBERSTADT.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hammel , den 25/05/2022

**Bestyrelse**

Erik Hebsgaard Munk

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S FISCHMARKT, HALBERSTADT

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S FISCHMARKT, HALBERSTADT for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 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 regnskabet

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 regnskabet

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.

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.

Aarhus, 25/05/2022

Tom Barreth Lassen ,mne24820  
Statsaut. revisor  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR:30700228

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

K/S Fischmarkt, Halberstadts væsentligste aktivitet er at eje ejendommen Fischmarkt 10-11, Halberstadt, der er erhvervet med henblik på udlejning. Ejendommen er en centralt beliggende gågadeejendom i Halberstadt, Tyskland.

Selskabet har som målsætning en langsigtet, ikke-likviditetsbelastende og stabil opsparing med et afkast, der overstiger andre sammenlignelige opsparingsformer, herunder pensionsopsparing. Denne målsætning søges nået gennem at eje, udleje, administrere samt på sigt udvikle ejendommen.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har i hele regnskabsåret været fuldt udlejet. Ejendommens hovedlejer er H&M Hennes & Mauritz GmbH, der lejer 70 % af ejendommens areal. Herudover er den tyske detailkæde Bonita Gefühl für Mode GmbH & Co. KG og materialist-discountkæden dm-Vermögensverwaltungs-gesellschaft mbH lejere. Lejekontrakterne løber til henholdsvis 2024 og 2025. Lejeaftalen med selskabets hovedlejer er forlænget i 2021.

Årets driftsresultat før værdiregulering er mindre end det forventede for året, som hovedsagelig skyldes lejenedsættelse pga. Covid 19, hvor flere af lejerne har haft lukket i såvel 2020 og 2021.

Ledelsen har vurderet markedsværdien af ejendommen med udgangspunkt i en ekstern vurdering fra 2017, som er aktueliseret og tilpasset den negative driftsudvikling i 2021. Ejendommen er vurderet med udgangspunkt i et afkast på 8,25%, Ejendommen var pr. 31/12 2020 vurderet ud fra et markedsafkast på 9,2%. Nedsættelsen af markedsafkastet kombineret med lavere forventninger til det fremtidige driftsresultat gør, at ejendommen opskrives med kr. 1.020.000. Det er bestyrelsens forventning, at usikkerheden i markedet er aftaget over det seneste år.

Årets resultat udgør herefter et underskud på kr. 2.033.106 og egenkapitalen udgør kr. 10.162.109.

Samlet er årets resultat ca. kr. 200.000 mindre end budgetteret før værdiregulering. Efter omstændighederne anses det for tilfredsstillende.

### Likviditet / going concern

For regnskabsåret 2022 forventes et overskud på ca. TDKK 1.200 før værdiregulering.

Selskabets likviditet er tilfredsstillende og der er i 2021 ekstraordinært udloddet kr. 400.000. Der indstilles til generalforsamlingen, at kr. 300.000 udloddes på selskabets ordinære generalforsamling.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter balancedagen ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### Generelt om indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs, og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Selskabet har valgt at foretage sammenlægning af nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger til 'Bruttofortjeneste'.

Nettoomsætningen repræsenterer huslejeindtægter og andre indtægter fra udlejningsejendomme. Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i den periode som lejen mm. vedrører, når indtægterne kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten 'Bruttofortjeneste'.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende udlejningsejendommen i form af reparation, vedligeholdelse og ejendomsadministration samt selskabets del af forbrugsomkostningerne.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

#### **Skat**

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme 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 en forenklet afkastbaseret model, ”normal-indtjeningsmodellen”, hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige 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, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Omkostninger, der tilfalder lejerne føres i balancen, mens omkostninger der kan henføres til selskabets del af de enkelte ejendomes drift er vist i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Gældsforpligtelse**

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsjendommen til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.237.627</b>	<b>1.387.049</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.237.627</b>	<b>1.387.049</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.020.000	-2.270.000
Andre finansielle indtægter		374	61.568
Øvrige finansielle omkostninger		-224.895	-251.139
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>2.033.106</b>	<b>-1.072.522</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2.033.106</b>	<b>-1.072.522</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		300.000	0
Overført resultat		1.733.106	-1.072.522
<b>I alt</b>		<b>2.033.106</b>	<b>-1.072.522</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		18.750.000	17.730.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>18.750.000</b>	<b>17.730.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>18.750.000</b>	<b>17.730.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.222	107.558
Andre tilgodehavender		39.123	27.550
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>63.345</b>	<b>135.108</b>
Likvide beholdninger		461.622	139.972
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>524.967</b>	<b>275.080</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>19.274.967</b>	<b>18.005.080</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		12.000.000	12.000.000
Overført resultat		-2.137.892	-3.470.998
Forslag til udbytte		300.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>10.162.108</b>	<b>8.529.002</b>
Gæld til banker		7.436.500	8.090.238
Kreditinstitutter i øvrigt		484.966	485.149
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>7.921.466</b>	<b>8.575.387</b>
Gæld til banker		650.694	650.939
Modtagne forudbetalinger fra kunder		279.758	32.849
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		260.941	216.903
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.191.393</b>	<b>900.691</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.112.859</b>	<b>9.476.078</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>19.274.967</b>	<b>18.005.080</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	12.000.000	-3.470.998	0	8.529.002
Årets resultat	0	1.733.106	300.000	2.033.106
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-400.000	0	-400.000
Egenkapital, ultimo	12.000.000	-2.137.892	300.000	10.162.108

Kommanditisternes grundkapital består af 120 andele af DKK 100.000. Grundkapitalen udgør i alt DKK 12 mio., som er fuldt ud indbetalt. Ingen kapitalandele har særlige rettigheder. Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Halberstadt 2005 ApS, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser. Komplementaren har ingen ejerandele i K/S Fischmarkt, Halberstadt.

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme kr.</b>
Kostpris primo	28.335.777
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>28.335.777</b>
Nedskrivninger primo	-10.605.777
Årets værdiregulering	1.020.000
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>-9.585.777</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.750.000</b>

Normalindtjeningsmetoden anvendes til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet formaliseret driftsresultat og et gennemsnitligt afkastkrav på 8,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, alternative anvendelsesmuligheder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter mm. Der er tale om en detailhandelsejendom med god beliggenhed til anvendelsen. Ejendommen er beliggende i Halberstadt i Landkreis Harz i den tyske delstat Sachsen-Anhalt.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede butiksarealer. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter er baseret på lejen pr. 1. januar 2022. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Investeringsjendommen måles til dagsværdi efter dagsværdihierarkiets niveau 2 ved anvendelse af en afkastbaseret model. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsat afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspjæl markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendommen med tilsvarende beliggenhed.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af det afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af virksomhedens investeringsejendom. En forøgelse af afkastskravet med i gennemsnit 0,5% procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 958.

En mindskelse af afkastkrav med i gennemsnit 0,5% procentpoint vil forøge den samlede dagsværdi med tkr. 1.338.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til banker	8.087.194	650.694	7.436.500	4.835.545
Kreditinstitutter	484.966	0	484.966	484.966
	<b>8.572.160</b>	<b>650.694</b>	<b>7.921.466</b>	<b>5.320.511</b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen bortset fra normale forretningsmæssige forpligtelser.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankengagement på ca. DKK 8.800.000 er der ved ejerpantebrev på ca. DKK 13.410.000 (tEUR 1.800) givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør i alt DKK 18.750.000.

Endvidere er der til sikkerhed for bankgæld givet transport i de fremtidige lejeindtægter.

## 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Der er ikke udbetalt særskilt vederlag til bestyrelsesformanden