

K/S FISCHMARKT, HALBERSTADT

Solbakken 33
8450 Hammel

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

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

26/05/2021

Erik Munk
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S FISCHMARKT, HALBERSTADT Solbakken 33 8450 Hammel
	CVR-nr: 29143994 Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020
Revisor	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 2020 - 31. december 2020 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 20/05/2021

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

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 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:

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, 20/05/2021

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

K/S Fischmarkt, Halberstadt 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 2023 og 2024.

Årets driftsresultat før værdiregulering svarer til det forventede for året, men fremkommer som en kombination af lavere lejeindtægter, højere driftsudgifter og lavere finansieringsomkostninger.

Finansieringsomkostningerne er lavere, da ejendommen er refinansieret med en lavere variabel rente og der har været en positiv kursregulering på forpligtelserne i Eur.

Ledelsen har vurderet markedsværdien af ejendommen med udgangspunkt i en ekstern vurdering fra 2017, som er aktueliseret og tilpasset den negative driftsudvikling i 2020 og de vanskelige markedsforhold for såvel detailhandel som omsætningen af denne type ejendomme. Ejendommen er vurderet med udgangspunkt i et afkast på 9,2%, Ejendommen var pr. 31/12 2019 vurderet ud fra et markedsafkast på 8,25%. Forhøjelsen af markedsafkastet kombineret med lavere forventninger til det fremtidige driftsresultat gør, at ejendommen nedskrives med kr. 2.270.000.

Årets resultat udgør herefter et underskud på kr. -1.072.522 og egenkapitalen udgør kr. 8.529.002.

Likviditet / going concern

For regnskabsåret 2021 forventes et overskud på ca. TDKK 1.220 før værdiregulering.

Ledelsen vurderer, at selskabets likviditet og cash flow er betryggende for at sikre at, ejendommens lejere på rimelig vis kommer igennem Corona. Der er ikke afsat til udbytte for 2020, da åbningstiden for 2 af ejendommens 3 lejere er begrænset efter en længere tid med nedlukning. Der vil blive taget stilling til udbytte når driften er normaliseret.

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 ejendommers 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 investeringsejendommen til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.387.049	1.645.428
Resultat af ordinær primær drift		1.387.049	1.645.428
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.270.000	0
Andre finansielle indtægter		61.568	90.974
Øvrige finansielle omkostninger		-251.139	-350.321
Ordinært resultat før skat		-1.072.522	1.386.081
Årets resultat		-1.072.522	1.386.081
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-1.072.522	1.386.081
I alt		-1.072.522	1.386.081

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		17.730.000	20.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	17.730.000	20.000.000
Anlægsaktiver i alt		17.730.000	20.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		107.558	70.547
Andre tilgodehavender		27.550	12.124
Tilgodehavender i alt		135.108	82.671
Likvide beholdninger		139.972	116.306
Omsætningsaktiver i alt		275.080	198.977
AKTIVER I ALT		18.005.080	20.198.977

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.		12.000.000	12.000.000
Overført resultat		-3.470.998	-2.398.475
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		8.529.002	9.601.525
Gæld til banker		8.741.177	8.798.706
Kreditinstitutter i øvrigt		485.149	487.131
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	9.226.326	9.285.837
Gæld til banker		0	1.024.712
Modtagne forudbetalinger fra kunder		32.849	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		216.903	286.903
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		249.752	1.311.615
Gældsforpligtelser i alt		9.476.078	10.597.452
PASSIVER I ALT		18.005.080	20.198.977

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	12.000.000	-2.398.476	0	9.601.524
Årets resultat	0	-1.072.522	0	-1.072.522
Egenkapital, ultimo	12.000.000	-3.470.998	0	8.529.002

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

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	28.335.777
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	28.335.777
Nedskrivninger primo	-8.335.777
Årets nedskrivning	-2.270.000
Nedskrivninger ultimo	-10.605.777
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.730.000

Normalindtjeningsmetoden anvendes til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet formaliseret driftsresultat og et gennemsnitligt afkastkrav på 9,2%. 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 2021. 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.

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 afkastkravet med i gennemsnit 0,5% procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 919.

En mindskelse af afkastkrav med i gennemsnit 0,5% procentpoint vil forøge den samlede dagsværdi med tkr. 1.020.

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	8.741.177	650.939	8.090.238	4.835.545
Kreditinstitutter	485.149	0	485.149	485.149
	9.226.326	650.939	8.575.387	5.320.694

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen bortset fra normale forretningsmæssige forpligtelser.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankengagement på ca. DKK 9.500.000 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 2020 udgør i alt DKK 17.730.000.

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

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2020
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Der er ikke udbetalt særskilt vederlag til bestyrelsesformanden.