



K/S Tysk EjendomsInvest XII

c/o bestyrelsesformand
Ole Vagner
Vedbæk Strandvej 316
2950 Vedbæk

(CVR nr. 15 54 47 32)

Årsrapport for perioden

1. januar 2013 - 31. december 2013

23. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen
4. juni 2014

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be 'Ole Vagner'.

| | |
|-----------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring | 4 |
| Selskabsoplysninger | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Egenkapitalforklaring | 12 |
| Noter | 13 |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2013 for K/S Tysk EjendomsInvest XII.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2013.

Kommanditisterne i K/S Tysk EjendomsInvest XII anser endnu ikke rejste krav under den ikke indbetalte andel af stamkapitalen som forældede jf. den nye forældelseslov.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2014 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 4. juni 2014

Bestyrelse:

Ole Vagner

Til kommanditisterne i K/S Tysk EjendomsInvest XII.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tysk EjendomsInvest XII for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabets aftaler om finansiering er udløbet, og restgælden forfaldt den 15. december 2010. Selskabet har ikke været i stand til at genforhandle og opnå ny finansiering. Årsregnskabet indeholder ikke oplysninger om dette forhold. Vi tager forbehold for selskabets fortsatte drift, og dermed for, at regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje. Efter vores opfattelse burde årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for den afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabs note 5 omhandlende usikkerhed vedrørende indregning og måling. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med måling af selskabets investeringsejendom.

Hellerup, den 4. juni 2014



Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Lasse Nørgård".

Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|--------------------------|--|
| Selskabet | K/S Tysk EjendomsInvest XII c/o Ole Vagner Vedbæk Strandvej 316 2960 Vedbæk CVR-nummer: 15 54 47 32 Hjemsted: Rudersdal Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Revision | Crowe Horwath Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Rygårds Allé 104 2900 Hellerup |
| Generalforsamling | Ordinær generalforsamling afholdes 4. juni 2014 hos: InvestorPartner A/S Bredevej 2C, 1. sal 2830 Virum |
| Bestyrelse | Ole Vagner Vedbæk Strandvej 316 2950 Vedbæk |
| Bankforbindelse | Sydbank Alm. Brand Bank |
| Hovedaktivitet | Udlejning af fast ejendom |

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter blandedagens valutakurser (EURO 7,4603). Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultaopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amoritseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar 2013 - 31. december 2013

| | Note | 2013 kr. | 2012 t.kr. |
|--|------|--------------------|----------------|
| Lejeindtægter | | 336.556 | 558 |
| Driftsomkostninger | | -424.450 | -257 |
| Andre eksterne omkostninger | | -197.055 | -298 |
| Bruttofortjeneste | | -284.949 | 3 |
| Værdireguleringer | 1 | -1.865.150 | 20 |
| Resultat før finansielle poster | | -2.150.099 | 23 |
| Finansieringsindtægter | | 1.753 | 7 |
| Finansieringsomkostninger | | -1.324.478 | -1.976 |
| Resultat før skat | | -3.472.824 | -1.946 |
| Årets skat | | 0 | -714 |
| Årets resultat | | <u>-3.472.824</u> | <u>-2.660</u> |
| Resultatdisponering | | | |
| Årets resultat | | -3.472.824 | -2.660 |
| Overført fra tidligere år | | -26.046.036 | -23.386 |
| Til disposition | | <u>-29.518.860</u> | <u>-26.046</u> |
| Fordeles således: | | | |
| Overført resultat | | -29.518.860 | -26.046 |
| Disponeret | | <u>-29.518.860</u> | <u>-26.046</u> |

BALANCE pr. 31. december 2013

| | Note | 2013 kr. | 2012 t.kr. |
|---------------------------------|------|-------------------------|---------------------|
| AKTIVER | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 1/2 | <u>3.730.150</u> | <u>5.596</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>3.730.150</u> | <u>5.596</u> |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | <u>3.730.150</u> | <u>5.596</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | <u>108.362</u> | <u>196</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>24.420</u> | <u>105</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | <u>132.782</u> | <u>301</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u><u>3.862.932</u></u> | <u><u>5.897</u></u> |

BALANCE pr. 31. december 2013

| | Note | 2013 kr. | 2012 t.kr. |
|---|------|-------------------------|---------------------|
| PASSIVER | | | |
| Egenkapital (Kommanditkapitalen udgør kr. 20.061.000) | | | |
| Opkrævet del af kommanditkapitalen | | 13.883.032 | 13.883 |
| Overført resultat i alt | | <u>-29.518.860</u> | <u>-26.046</u> |
| EGENKAPITAL I ALT | | <u>-15.635.828</u> | <u>-12.163</u> |
| Gæld | | | |
| Kortfristet gæld | | | |
| Prioritetsgæld | | 14.373.111 | 14.373 |
| Anden gæld | | <u>5.125.649</u> | <u>3.687</u> |
| Kortfristet gæld | | <u>19.498.760</u> | <u>18.060</u> |
| GÆLD I ALT | | <u>19.498.760</u> | <u>18.060</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u><u>3.862.932</u></u> | <u><u>5.897</u></u> |
| Sikkerhedsstillelser | 3 | | |
| Andre forpligtelser | 4 | | |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 5 | | |

EGENKAPITALFORKLARING

| | 2013 kr. | 2012 t.kr. |
|---|---------------------------|-----------------------|
| Opkrævet del af kommanditkapital primo | 13.883.032 | 13.883 |
| Opkrævet indskud i året | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Opkrævet del af kommanditkapital ultimo | <u>13.883.032</u> | <u>13.883</u> |
| Overført resultat tidligere år | -26.046.036 | -23.386 |
| Overført af årets resultat | <u>-3.472.824</u> | <u>-2.660</u> |
| Overført resultat i alt | <u>-29.518.860</u> | <u>-26.046</u> |
| Egenkapital i alt | <u><u>-15.635.828</u></u> | <u><u>-12.163</u></u> |

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

| | 2013 kr. | 2012 t.kr. |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------|
| 1 Værdireguleringer | | |
| Opskrivning af ejendom | 0 | 20 |
| Nedskrivning af ejendom | <u>-1.865.150</u> | <u>0</u> |
| Værdireguleringer | <u><u>-1.865.150</u></u> | <u><u>20</u></u> |
| 2 Investeringsejendomme | | |
| Saldo pr. 1/1 2013 | 24.857.922 | 24.858 |
| Årets tilgang, bygning | 0 | 0 |
| Årets afgang, bygning | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Kostpris pr. 31/12 2013 | <u>24.857.922</u> | <u>24.858</u> |
| Nedskrivninger | | |
| Nedskrivninger | | |
| Nedskrivninger pr. 1/1 2013 | -19.262.622 | -19.282 |
| Årets nedskrivninger | -1.865.150 | 0 |
| Tilbageførte nedskrivninger | <u>0</u> | <u>20</u> |
| Nedskrivninger pr. 31/12 2013 | <u>-21.127.772</u> | <u>-19.262</u> |
| Værdiregulering pr. 31/12 2013 | <u>-21.127.772</u> | <u>-19.262</u> |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2013 | <u><u>3.730.150</u></u> | <u><u>5.596</u></u> |

3 Sikkerhedsstillelser

Investeringsejendommen til en bogført værdi på tkr. 3.730 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

4 Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

5 Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har foretaget skøn over dagsværdi af selskabets investeringsejendom. Heri er der blandt andet taget hensyn til værdiansættelsesmetode, den efterfølgende udvikling i ejendomsmarkedet og indgående lejekontrakter mv. Da der ikke foreligger en ekstern vurdering af ejendommen, er der en vis mulighed for, at den faktiske markedsværdi afviger fra den skønnet dagsværdi.