



## **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 2014 - 31. december 2014**

**24. regnskabsår**

Godkendt på generalforsamlingen  
20. maj 2015

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ole Vagner', written over a horizontal line.

---

Dirigent

Ledelsespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalforklaring	10
Noter	11

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2014 for K/S Tysk EjendomsInvest XII.

Årsregnskabet er aflagt efter realisationsprincippet, idet selskabet forventes opløst indenfor 1 år.

Selskabets ejendom er under tvangsauktion i Tyskland, og der er udpeget en tvangsforvalter for ejendommen. Det har været vanskeligt at få udleveret fyldestgørende regnskabsmateriale fra den tyske tvangsforvalter. Regnskabet er således udarbejdet på grundlag af det materiale, der er modtaget. Det har ikke været muligt at kontrollere underliggende bilag og afstemme regnskabsposter med tvangsforvalteren.

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 resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2014.

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.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, 29. maj 2015

**Bestyrelse:**

---

Ole Vagner

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	<b>K/S Tysk EjendomsInvest XII</b> c/o Ole Vagner Vedbæk Strandvej 316 2950 Vedbæk  CVR-nummer: 15 54 47 32 Hjemsted: Rudersdal Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Revision</b>	<b>Revision er fravalgt i året 2014</b>
<b>Generalforsamling</b>	<b>Ordinær generalforsamling afholdes</b> <b>20. maj 2015 hos:</b> InvestorPartner A/S Bredevej 2C, 1. sal 2830 Virum
<b>Bestyrelse</b>	<b>Ole Vagner</b> Kongevejen 57 3480 Fredensborg
<b>Bankforbindelse</b>	Alm. Brand Sydbank Deutsche Pfandbriefbank AG
<b>Hovedaktivitet</b>	Udlejning af fast ejendom

### Generelt

Årsrapporten er aflagt efter realisationsprincippet.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

#### **Mellemværender i udenlandsk valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser (EUR 7, 4436). Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen 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.

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.

### **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 2014 - 31. december 2014**

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Løjeindtægter		482.013	336
Driftsomkostninger		-395.855	-424
Andre eksterne omkostninger		<u>-103.931</u>	<u>-197</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-17.773</b>	<b>-285</b>
Værdireguleringer	2	<u>0</u>	<u>-1.865</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-17.773</b>	<b>-2.150</b>
Finansieringsindtægter		46.366	2
Finansieringsomkostninger		<u>-1.328.929</u>	<u>-1.324</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.300.336</u></b>	<b><u>-3.472</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		-1.300.336	-3.472
Overført fra tidligere år		<u>-29.518.860</u>	<u>-26.046</u>
<b>Til disposition</b>		<b><u>-30.819.196</u></b>	<b><u>-29.518</u></b>
Fordeles således:			
Overført resultat		<u>-30.819.196</u>	<u>-29.518</u>
<b>Disponeret</b>		<b><u>-30.819.196</u></b>	<b><u>-29.518</u></b>

**BALANCE pr. 31. december 2014**

	<b>Note</b>	<b>2014 kr.</b>	<b>2013 t.kr.</b>
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendomme	2/4	<u>3.730.150</u>	<u>3.730</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>3.730.150</u>	<u>3.730</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>3.730.150</u>	<u>3.730</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender		<u>208.371</u>	<u>108</u>
Likvide beholdninger		<u>32.013</u>	<u>24</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>240.384</u>	<u>132</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>3.970.534</u></u>	<u><u>3.862</u></u>

**BALANCE pr. 31. december 2014**

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b> (Kommanditkapitalen udgør kr. 20.061.000)			
Opkrævet del af kommanditkapitalen		13.883.032	13.883
Overført resultat i alt		<u>-30.819.196</u>	<u>-29.518</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<u>-16.936.164</u>	<u>-15.635</u>
<b>Gæld</b>			
<b>Kortfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld	5	14.340.937	14.373
Anden gæld		<u>6.565.761</u>	<u>5.124</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		<u>20.906.698</u>	<u>19.497</u>
<b>GÆLD I ALT</b>		<u>20.906.698</u>	<u>19.497</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<u>3.970.534</u>	<u>3.862</u>
Personaleforhold	3		
Sikkerhedsstillelser	6		
Andre forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

**EGENKAPITALFORKLARING**

	<b>2014</b> <b>kr.</b>	<b>2013</b> <b>t.kr.</b>
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	-29.518.860	-26.046
Overført af årets resultat	<u>-1.300.336</u>	<u>-3.472</u>
Overført resultat i alt	<u>-30.819.196</u>	<u>-29.518</u>
Egenkapital i alt	<u><u>-16.936.164</u></u>	<u><u>-15.635</u></u>

**1 Fortsat drift (Going concern)**

Selskabets aftaler om finansiering er udløbet, og restgælden forfaldt til betaling den 15. december 2010. Selskabet har ikke været i stand til at genforhandle og opnå ny finansiering. Selskabets ejendom er under tvangsauktion og tvangsforvaltning i Tyskland. Selskabets fortsatte drift er forbundet med væsentlig usikkerhed.

	2.014 kr.	2.013 t.kr.
<b>2 Værdireguleringer</b>		
Nedskrivning af ejendom	<u>0</u>	<u>-1.865</u>
Værdireguleringer	<u>0</u>	<u>-1.865</u>
Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt:		
	<u>6,00%</u>	<u>6,00%</u>

**3 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

**4 Investeringsejendomme**

Saldo pr. 1/1 2014	24.857.922	24.858
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2014	<u>24.857.922</u>	<u>24.858</u>
Opskrivninger		
Nedskrivninger		
Nedskrivninger pr. 1/1 2014	-21.127.772	-19.263
Årets nedskrivninger	<u>0</u>	<u>-1.865</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2014	<u>-21.127.772</u>	<u>-21.128</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2014	<u>-21.127.772</u>	<u>-21.128</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014	<u>3.730.150</u>	<u>3.730</u>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>5 Prioritetsgæld, kortfristet</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>14.340.937</u>	<u>14.373</u>
Prioritetsgæld	<u><u>14.340.937</u></u>	<u><u>14.373</u></u>

Selskabets aftaler om finansiering er udløbet, og retsgælden forfaldt til betaling den 15. december 2010. Selskabet har ikke været i stand til at genforhandle og opnå ny finansiering.

### 6 Sikkerhedsstillelser

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

### 7 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.

### 8 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Tysk EjendomsInvest XII har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Tysk EjendomsInvest XII har haft transaktioner med i regnskabsåret: Mellemregning med Tysk Ejendomsadministration XII ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.