

K/S TYSK RETAIL I

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

23/04/2014

Søren Tillegreen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S TYSK RETAIL I
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr: 30068823
Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

Revisor

BAKER TILLY DENMARK GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB
Nimbusparken 24
2000 Frederiksberg
CVR-nr: 35257691

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2013 for K/S Tysk Retail I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23/03/2014

Bestyrelse

Martin Sass Thage-Jørgensen
formand

Ulrich Mosegaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S TYSK RETAIL I

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S TYSK RETAIL I for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder 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 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabet har pr. 31. december 2013 en negativ egenkapital. Vi henviser til note 1, hvor ledelsen redegør for, hvordan egenkapitalen forventes reetableret i 2014 ved en positiv drift fra selskabets ejendomme og yderligere indskud fra selskabets investorer. På denne baggrund er årsregnskabet aflagt efter going concern forudsætningen.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, 23/04/2014

Morten Schwensen
Statsautoriseret revisor
BAKER TILLY DENMARK
GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Christian Hjortshøj
Statsautoriseret revisor
BAKER TILLY DENMARK
GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendomme, der er beliggende:

Ruppiner Chaussee 229, 13503 Berlin, Tyskland
Oldenburger Str. 145-149, 26180 Rastede, Tyskland
Hans-Böckler-Platz 2, 22880 Wedel, Tyskland

Ejendommene er fuldt udlejet.

Der er i kommanditselskabet tegnet 310 andele, fordelt på 9 kommanditister.

I tvivlspørgsmål er det den danske tekst som er afgørende.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det regnskabsmæssige resultat for 2013 vurderes tilfredsstillende, bortset fra værdireguleringen af selskabets investeringsejendom.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Kommanditselskabet forventer et resultat for 2014 indenfor rammerne af det udarbejdede budget.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet for K/S Tysk Retail I for perioden 1. januar – 31. december 2013 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Indtægtskriterium

Indtægter i form af lejeindtægter fra udlejningsejendommen indregnes i de perioder, de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og revisor.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter eventuelle renter, der periodiseres og indregnes i den periode de vedrører samt valutakursreguleringer.

Skat

Der er ikke afsat skat i årsregnskabet, da skatteforpligtelsen påhviler de enkelte kommanditister.

Balance

Ejendomme

Ejendommene måles til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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

Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi.

Gæld

Gæld i ejendommen optages til statusdagens kurs.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne I forhold til deres kommanditanparter.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansiel post.

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

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning	1	4.491.305	4.618.569
Ejendomsomkostninger	2	-348.638	-263.869
Administrationsomkostninger	3	-368.612	-363.368
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-12.772.300	-522.500
Bruttoresultat		-8.998.245	3.468.782
Andre finansielle indtægter	4	3.374	183.487
Øvrige finansielle omkostninger	5	-2.881.172	-3.118.195
Årets resultat		-11.876.043	534.074

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme		43.800.000	56.572.300
Materielle anlægsaktiver i alt	6	43.800.000	56.572.300
Anlægsaktiver i alt		43.800.000	56.572.300
Andre tilgodehavender		80.034	11.809
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		332.371	229.520
Tilgodehavender i alt		412.405	241.329
Likvide beholdninger		123.732	139.433
Omsætningsaktiver i alt		536.137	380.762
AKTIVER I ALT		44.336.137	56.953.062

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		11.474.020	9.792.820
Overført resultat		-13.959.145	-2.083.102
Egenkapital i alt	7	-2.485.125	7.709.718
Gæld til realkreditinstitutter		43.017.955	31.989.571
Anden gæld		145.368	142.181
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	43.163.323	32.131.752
Gæld til realkreditinstitutter		1.511.949	14.403.078
Gæld til banker		1.967.367	1.945.643
Anden gæld	9	178.623	762.871
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.657.939	17.111.592
Gældsforpligtelser i alt		46.821.262	49.243.344
PASSIVER I ALT		44.336.137	56.953.062

Noter

1. Nettoomsætning

	2013 kr.	2012 kr.
Nettoleje	3.814.519	3.807.846
Kompensation	676.786	810.723
	4.491.305	4.618.569

2. Ejendomsomkostninger

Ejendomsadministration	95.363	95.196
Forsikring	48.910	49.383
Vedligeholdelse, ind- og udvendig	96.405	73.958
Regulering af fællesomkostninger	24.908	-13.706
Ejendomsskat	83.052	58.778
Omkostninger til udlejning	0	260
	348.638	263.869

3. Administrationsomkostninger

Selskabsadministration	183.994	180.071
Bestyrelseshonorar	45.000	45.000
Revision	43.642	27.412
Revision, Tyskland	19.897	15.760
Advokat	46.437	1.713
Hensat til tab på tilgodehavender	25.561	93.412
Diverse	4.081	0
	368.612	363.368

4. Andre finansielle indtægter

	2013	2012
	kr.	kr.
Renteindtægter bank	5	27
Kursregulering ejendom	3.369	183.460
	3.374	183.487

5. Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger, bank	147.921	137.586
Renteomkostninger, prioritetsgæld	2.718.134	2.785.579
Renteomkostninger, komplementar	10.406	10.115
Kursregulering, omkostninger	4.675	178.609
Bankgebyrer	36	6.306
	2.881.172	3.118.195

6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	59.668.097
Kostpris ultimo	59.668.097
Værdiregulering primo	-3.095.797
Værdiregulering i året	-12.772.300
Værdiregulering ultimo	-15.868.097
Regnskabsmæssig værdi ultimo	43.800.000

7. Egenkapital i alt

	Kontant del af stamkapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	9.792.820	-2.083.102	7.709.718
Årets indskud	1.681.200	0	1.681.200
Årets resultat	0	-11.876.043	-11.876.043
Egenkapital ultimo	11.474.020	-13.959.145	-2.485.125

Stamkapitalen består af 310 kommanditanparter af DKK 100.000.

8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den i balancen opførte langfristede gæld forfalder t.kr. 8.475 til betaling senere end 5 år efter balancedagen.

9. Anden gæld

	2013	2012
	kr.	kr.
Skyldig moms	29.033	24.225
Skyldig revision, Danmark	35.000	33.000
Skyldig revision, Tyskland	13.429	18.857
Skyldige omkostninger	99.701	0
Forudbetalt investorindskud	0	10.000
Periodiseret kompensation	0	676.789
Mellemregning DATEA	1.460	0
	178.623	762.871

10. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har som følge af nedskrivning på selskabets ejendomme en negativ egenkapital på balancedagen. Ledelsen forventer, at selskabet de kommende år vil generere overskud, ligesom der budgetteres med supplerende indbetalinger fra selskabets investorer. På denne baggrund forventes egenkapitalen reetableret og regnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

11. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt pant på 7.910.000 EURO i ejendommene til sikkerhed for prioritetsgælden.

Kommanditselskabet har stillet likvide midler med en bogført værdi på t.kr. 0 pr. 31. december 2013 til sikkerhed for engagement med samme pengeinstitut. Gælden til pengeinstituttet andrager pr. 31. december 2013 t.kr. 12.541.