

K/S Tysk Retail I

c/o Datea A/S, 2800 Kgs. Lyngby

Lyngby Hovedgade 4

CVR-nr. 30 06 88 23

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 27/4 2017



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Tysk Retail I.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

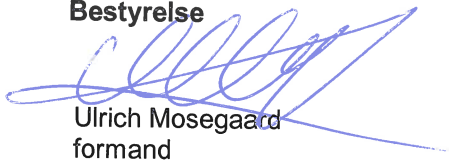
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. april 2017

Bestyrelse



Ulrich Mosegaard
formand



Martin Sass Thage-Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Tysk Retail I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tysk Retail I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 27. april 2017

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91


Morten Schwensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Tysk Retail I c/o Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
	CVR-nr.: 30 06 88 23
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 26. november 2006
	Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Bestyrelse	Ulrich Mosegaard, formand Martin Sass Thage-Jørgensen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendomme, der er beliggende Ruppiner Chaussee 229, 13503 Berlin, Oldenburger Str. 145-149, 26180 Rastede og Hans-Böckle-Platz, 22880 Wedel.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 5.209.731, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 8.978.045.

Selskabet har i 2016 solgt to ejendomme beliggende i Berlin og Wedel til en samlet salgspris t.EUR 4.070.

Der er endvidere indgået aftale om salg af ejendommen beliggende i Rastede. Salgsprisen udgør t.EUR 2.950, jf. aftalen, hvortil selskabet skal betale t.EUR 120 til diverse reparationer. Selskabet har i 2016 erhvervet et tilhørende grundstykke til t.EUR 120, som ligeledes indgår i saglet af ejendommen. På baggrund heraf har ledelsen valgt at indregne ejendommen til salgspris fratrukket reparationsomkostninger i alt t.EUR 2.830 svarende til t.kr. 21.041.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Lejeindtægter		3.125.660	3.810.786
Andre eksterne omkostninger		<u>-878.984</u>	<u>-754.156</u>
Bruttoresultat		2.246.676	3.056.630
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>5.778.627</u>	<u>1.900.000</u>
Resultat før finansielle poster		8.025.303	4.956.630
Finansielle indtægter		8.154	1.684
Finansielle omkostninger		<u>-2.823.726</u>	<u>-2.728.522</u>
Årets resultat		<u>5.209.731</u>	<u>2.229.792</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>5.209.731</u>	<u>2.229.792</u>
		<u>5.209.731</u>	<u>2.229.792</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		21.041.424	45.700.000
Materielle anlægsaktiver		<u>21.041.424</u>	<u>45.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.041.424</u>	<u>45.700.000</u>
Andre tilgodehavender		7.734	31.493
Tilgodehavende investorindskud		42.342	61.185
Tilgodehavender		<u>50.076</u>	<u>92.678</u>
Likvide beholdninger		<u>1.583.920</u>	<u>376.864</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.633.996</u>	<u>469.542</u>
Aktiver i alt		<u><u>22.675.420</u></u>	<u><u>46.169.542</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		15.674.016	14.474.020
Overført resultat		-6.695.971	-11.905.704
Egenkapital	3	<u>8.978.045</u>	<u>2.568.316</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.195.463	39.837.688
Anden gæld		161.196	155.410
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>11.356.659</u>	<u>39.993.098</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	398.484	1.627.809
Banker		1.774.063	1.768.893
Anden gæld		168.169	211.426
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.340.716</u>	<u>3.608.128</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>13.697.375</u>	<u>43.601.226</u>
Passiver i alt		<u>22.675.420</u>	<u>46.169.542</u>
Eventualposter m.v.	5		

Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2.963.392	1.900.000
Salg af investeringsejendomme	2.659.097	0
	<u>5.622.489</u>	<u>1.900.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	156.138	0
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	156.138	0
	<u>5.778.627</u>	<u>1.900.000</u>
	<u><u>5.778.627</u></u>	<u><u>1.900.000</u></u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		59.668.097
Tilgang i årets løb		892.128
Afgang i årets løb		-37.954.156
		<u>22.606.069</u>
Kostpris 31. december		
Værdireguleringer 1. januar		-13.968.097
Valutakursregulering		-156.866
Årets værdireguleringer		2.231.888
Årets tilbageførte værdireguleringer		10.328.430
		<u>-1.564.645</u>
Værdireguleringer 31. december		
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u><u>21.041.424</u></u>

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	14.474.020	-11.905.702	2.568.318
Investorindskud	1.199.996	0	1.199.996
Årets resultat	0	5.209.731	5.209.731
Egenkapital 31. december	15.674.016	-6.695.971	8.978.045

Stamkapitalen består af 310 kommanditanparter à kr. 100.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder. Selskabet har tilbagekøbt egne anparter, hvorfor de resterende kommanditisters resthæftelse pr. 31. december udgør kr. 9.499. Selskabet ejer 69 egne anparter.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	39.837.688	11.195.463	398.484	9.601.527
Anden gæld	155.410	161.196	0	0
	39.993.098	11.356.659	398.484	9.601.527

5 Eventualposter m.v.

Der er udstedt pant på t.EUR 2.810 i ejendommene til sikkerhed for 2. prioritetsgælden, der pr. 31. december 2016 udgør t.EUR 1.560.

Kommanditselskabet har stillet likvide midler med en bogført værdi på t.kr. 160 pr. 31. december 2016 til sikkerhed for engagement med samme pengeinstitut. Gælden til pengeinstituttet andrager pr. 31. december 2016 t.kr. 13.368.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Tysk Retail I for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Som følge af ikrafttræden af ændringer til årsregnskabsloven, er selskabets anvendte regnskabspraksis for måling af prioritetsgæld ændret. Selskabet har tidligere målt prioritetsgæld til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ændringen af anvendt regnskabspraksis medfører ingen ændringer til årets resultat, balancesum eller egenkapital for hverken 2015 eller 2016.

Den anvendte regnskabspraksis i øvrig er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger for forbrug indregnes i balancen og påvirker således ikke lejeindtægterne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.