

## **K/S Tysk Retail I**

Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby

**CVR-nr. 30 06 88 23**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 15/06 2018

---

Ulrich Mosegaard  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsrapporten 11

Anvendt regnskabspraksis 13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. juni 2018

### Likvidator

Ulrich Mosegaard

# 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 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 15. juni 2018

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32172

## Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Tysk Retail I Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby CVR-nr.: 30 06 88 23 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 24. november 2006 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Likvidator	Ulrich Mosegaard
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet har bestået i at eje og udleje erhvervsjendomme, 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 2017 udviser et underskud på kr. 425.758, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 234.352.

Selskabet har i 2016 solgt to ejendomme beliggende i Berlin og Wedel. I 2017 er selskabets ejendom beliggende i Rastede solgt til t.EUR 2.950. Selskabet er efter salget af Rastede ejendommen uden væsentlig aktivitet og det er ledelsens forventning, at selskabet lukkes ved solvent likvidation ultimo 2018/primò 2019.

Ved udarbejdelse af årsrapporten 2017 er det konstateret at årsrapporten 2016 indeholder en fejl, der bedømmes som en væsentlig fejl. Som konsekvens heraf er sammenligningstallene i årsrapporten for 2017 tilpasset. For en nærmere beskrivelse henvises til omtalen i anvendt regnskabspraksis.

### 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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Lejeindtægter</b>		<b>960.589</b>	<b>3.125.660</b>
Andre eksterne omkostninger		-752.512	-878.984
<b>Bruttoresultat</b>		<b>208.077</b>	<b>2.246.676</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	0	4.886.499
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>208.077</b>	<b>7.133.175</b>
Finansielle indtægter		0	8.154
Finansielle omkostninger		-633.835	-2.823.726
<b>Resultat før skat</b>		<b>-425.758</b>	<b>4.317.603</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-425.758</b>	<b>4.317.603</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-425.758	4.317.603
		<b>-425.758</b>	<b>4.317.603</b>

## Balance 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		0	21.041.424
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>21.041.424</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>21.041.424</b>
Andre tilgodehavender		0	7.734
Tilgodehavende investorindskud		0	42.342
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>50.076</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>435.253</b>	<b>1.583.920</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>435.253</b>	<b>1.633.996</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>435.253</b>	<b>22.675.420</b>

## Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		8.248.209	15.674.016
Overført resultat		-8.013.857	-7.588.099
<b>Egenkapital</b>	3	<b>234.352</b>	<b>8.085.917</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	11.195.463
Anden gæld		0	161.196
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>0</b>	<b>11.356.659</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	0	398.484
Banker		0	1.774.063
Anden gæld		200.901	1.060.297
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>200.901</b>	<b>3.232.844</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>200.901</b>	<b>14.589.503</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>435.253</b>	<b>22.675.420</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	15.674.016	-6.695.971	8.978.045
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	-892.128	-892.128
Korrigeret egenkapital 1. januar	15.674.016	-7.588.099	8.085.917
Årets udlodning	-7.425.807	0	-7.425.807
Årets resultat	0	-425.758	-425.758
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>8.248.209</b>	<b>-8.013.857</b>	<b>234.352</b>

## Noter til årsrapporten

	2017 kr.	2016 kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	2.071.264
Salg af investeringsejendomme	0	2.659.097
	<u>0</u>	<u>4.730.361</u>
Værdiregulering investeringsejendomme		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	156.138
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	0	156.138
	<u>0</u>	<u>4.886.499</u>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	22.606.069
Afgang i årets løb	-22.606.069
	<u>0</u>
Kostpris 31. december	
Værdireguleringer 1. januar	-1.564.645
Årets tilbageførte værdireguleringer	1.564.645
	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><u>0</u></u>

## 3 Egenkapital

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 93 egne anparter.

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	11.195.463	0	0	0
Anden gæld	161.196	0	0	0
	<b>11.356.659</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Tysk Retail I for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Væsentlig fejl i årsrapporten 2016

Årsrapporten 2016 indeholder væsentlig fejlinformation, da der er konstateret der fejlagtigt ikke er indregnet skyldig købesum ifm. køb af en tilstødende grund i regnskabsåret 2016.

I årsrapporten påvirkede fejlen regnskabsposten "Anden gæld" samt "Værdiregulering af investeringsaktiver". Fejlen havde også en afledt effekt på egenkapitalen i balancen.

Fejlen er korrigeret ved at indregne den beløbsmæssige effekt direkte på egenkapitalen pr. 1. januar 2017. Korrektionen af den væsentlige fejl udgør en reduktion af årets resultat for 2016 på kr. 892.128, en uændret balancesumm pr. 31. december 2016 samt en reduktion af egenkapitalen pr. 31. december 2016 med kr. 892.128.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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.