

# **K/S Tysk Retail II**

Grønløkkevej 10, 5000 Odense C

Årsrapport for  
1. januar - 31. december 2017  
(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 2/5 2018

---

Stine Jähger Poulsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Tysk Retail II.

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.

Odense, den 2. maj 2018

### **Bestyrelse**

Henrik Knak  
formand

Mark Ole Juel Hemmingsen

Søren Juul Larsen

Christian Wordenskjold Brøgger  
Andreasen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i K/S Tysk Retail II

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Tysk Retail II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 2. maj 2018

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32801

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Tysk Retail II  
Grønløkkevej 10  
5000 Odense C

CVR-nr.: 28 30 28 19

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 16. december 2004

Hjemsted: Odense

### Bestyrelse

Henrik Knak, formand  
Mark Ole Juel Hemmingsen  
Søren Juul Larsen  
Christian Wordenskjold Brøgger Andreasen

### Revisor

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

### Komplementar

Komplementar Tysk Retail II ApS  
Grønløkkevej 10  
5000 Odense C

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år at eje og udleje erhvervsejendomme, der er beliggende AM Zwingerwall 17, 38640 Goslar, Tyskland og Goslarer Strasse 9, 38690 Vienenburg, Tyskland.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 3.126.412, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 172.941.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets ejendomme er solgt i 2017, og der forventes, at selskabet opløses i 2018.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### 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

#### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme, samt gevinst og tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### 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 første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Dagsværdi er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængdevilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser 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.

### **Resultatfordeling og andel i egenkapital**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.614.606</b>	<b>3.231</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-191.892	-346
Andre eksterne omkostninger		-271.928	-296
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.150.786</b>	<b>2.589</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-3.086.261	-566
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.935.475</b>	<b>2.023</b>
Finansielle indtægter		296.014	96
Finansielle omkostninger		-1.486.951	-1.967
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.126.412</b>	<b>152</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-3.126.412	152
		<b>-3.126.412</b>	<b>152</b>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>0</u>	<u>42.800</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>42.800</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>42.800</b></u>
Andre tilgodehavender		145.812	131
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>42</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>145.812</b></u>	<u><b>173</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>359.461</b></u>	<u><b>139</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>505.273</b></u>	<u><b>312</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>505.273</b></u></u>	<u><u><b>43.112</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Kontantdel af kommanditkapital		4.495.200	12.480
Overført resultat		<u>-4.322.259</u>	<u>-1.195</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<u><b>172.941</b></u>	<u><b>11.285</b></u>
Pengeinstitutter		0	5.475
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>	<u>23.921</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>29.396</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	1.977
Pengeinstitutter		0	1
Anden gæld		<u>332.332</u>	<u>453</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>332.332</b></u>	<u><b>2.431</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>332.332</b></u>	<u><b>31.827</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><u><b>505.273</b></u></u>	<u><u><b>43.112</b></u></u>

## Noter til årsrapporten

	2017 kr.	2016 t.kr.	
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>			
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	0	-566	
Tab ved salg af investeringsejendomme	<u>-3.086.261</u>	<u>0</u>	
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>-3.086.261</b></u>	<u><b>-566</b></u>	
	<u><b>-3.086.261</b></u>	<u><b>-566</b></u>	
 <b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017		47.041.898	
Afgang i årets løb		<u>-47.041.898</u>	
Kostpris 31. december 2017		<u>0</u>	
Værdireguleringer 1. januar 2017		-4.241.857	
Årets værdireguleringer		0	
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>4.241.857</u>	
Værdireguleringer 31. december 2017		<u>0</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<u><b>0</b></u>	
 <b>3 Egenkapital</b>			
	Kontantdel af kommandit- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	12.478.552	-1.195.847	11.282.705
Årets indskud	816.648	0	816.648
Årets udlodning	-8.800.000	0	-8.800.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-3.126.412</u>	<u>-3.126.412</u>
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<u><b>4.495.200</b></u>	<u><b>-4.322.259</b></u>	<u><b>172.941</b></u>