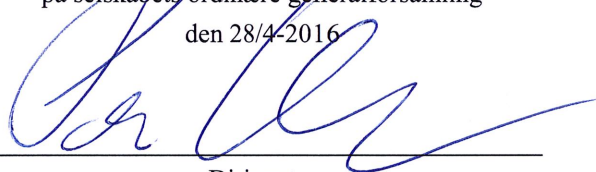


## K/S TYSK EJENDOMSINVEST XXII (MELLE)

Årsrapport for  
1. januar – 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28/4-2016



Dirigent

CVR-nr.: 15 67 20 72

## SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: K/S Tysk EjendomsInvest XXII (Melle)  
c/o MAZARS, statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Østerfælled Torv 10, 2. sal  
2100 København Ø

CVR-nr.: 15 67 20 72

Hjemsted: København

Bestyrelse: Per Michelsen

Komplementar: Tysk EjendomsAdministration XXII ApS

Revision: MAZARS  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Østerfælled Torv 10, 2.sal  
2100 København Ø

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Årsrapport:</b>  |             |
| Ledelsespåtegning .....                                   | 4           |
| Den uafhængige revisors erklæringer .....                 | 5           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                  |             |
| Ledelsesberetning .....                                   | 6           |
| <b>Årsregnskab</b>  |             |
| Anvendt regnskabspraksis .....                            | 7 - 8       |
| Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2015 ..... | 9           |
| Balance pr. 31. december 2015 .....                       | 10 - 11     |
| Noter til årsregnskabet .....                             | 12 - 14     |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2015 for K/S Tysk EjendomsInvest XXII (Melle).

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2016

**Bestyrelse:**



---

Per Michelsen



# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

## Til kommanditisterne i K/S Tysk EjendomsInvest XXII (Melle)

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tysk EjendomsInvest XXII (Melle) for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis for selskabet, 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 og den udførte revision

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, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger 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 relevante 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven

### 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

København, den 28. april 2016

**MAZARS**

statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 31 06 17 41

  
Jesper Pedersen  
statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets formål er at udleje fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det er ledelsens opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Årets resultat på kr. 257.464 foreslås overført til næste år. Resultatet er som forventet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet betydelige begivenheder, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling**

Selskabet forventer et forbedret resultat i 2016.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Tysk EjendomsInvest XXII (Melle) for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 til- og 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**

### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse, ejendomsskatter, forsikring, ejendomsadministration m.v. Lejerandel af fællesomkostninger er modregnet afholdte omkostninger.

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til revision, regnskabsassistance, rådgivningshonorarer m.v.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger og realiserede og urealiserede valutakursgevinster og –tab vedrørende lån og prioritetsgæld.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, fortsat**

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### ***Ejendom:***

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringen foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### ***Kapitalandele i tilknyttet virksomhed:***

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til anskaffelsessummer.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Skat**

Årsrapporten indeholder ikke skat, idet 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld i ejendommen optages til statusdagens kurs, og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Anden gæld er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Omregning i fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til statusdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs.



## RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2015

|   | Note | 2015<br>EUR    | 2015<br>DKK     | 2014<br>EUR'000 | 2014<br>DKK'000 |
|---|------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Lejeindtægter.....                              |      | 159.682        | 1.191.627       | 160             | 1.190           |
| Driftsomkostninger.....                         |      | -13.031        | -97.244         | -17             | -127            |
| <b>NETTOLEJE:</b>                               |      | 146.651        | 1.094.383       | 143             | 1.063           |
| Administrationsomkostninger .....               |      | -17.841        | -133.138        | -28             | -210            |
| <b>RESULTAT FØR<br/>DAGSVÆRDIREGULERING:</b>    |      | 128.810        | 961.245         | 115             | 853             |
| Værdireguleringer .....                         | 3    | -50.000        | -373.125        | -50             | -372            |
| <b>RESULTAT FØR RENTER:</b>                     |      | 78.810         | 588.120         | 65              | 481             |
| Finansielle indtægter .....                     | 1    | 1.325          | 9.888           | 0               | 0               |
| Finansielle omkostninger.....                   | 2    | -45.632        | -340.529        | -50             | -372            |
| <b>ÅRETS RESULTAT:</b>                          |      | <u>34.503</u>  | <u>257.479</u>  | <u>15</u>       | <u>109</u>      |
| <br><b>FORSLAG TIL<br/>RESULTATDISPONERING:</b> |      |                |                 |                 |                 |
| Årets resultat.....                             |      | 34.503         | 257.479         | 15              | 109             |
| Overført fra tidligere år .....                 |      | -65.436        | -484.287        | -80             | -593            |
| <b>TIL DISPOSITION:</b>                         |      | <u>-30.933</u> | <u>-226.808</u> | <u>-65</u>      | <u>-484</u>     |
| Overført til næste år.....                      |      | -30.933        | -226.808        | 65              | -484            |
| <b>DISPONERET I ALT:</b>                        |      | <u>-30.933</u> | <u>-226.808</u> | <u>-65</u>      | <u>-484</u>     |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

|   | Note | 2015             | 2015              | 2014         | 2014          |
|---|------|------------------|-------------------|--------------|---------------|
|   |      | EUR              | DKK               | EUR'000      | DKK'000       |
| <b>AKTIVER:</b>                               |      |                  |                   |              |               |
| Ejendom .....                                 | 3    | 2.484.388        | 18.539.745        | 2.534        | 18.865        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>               |      | <b>2.484.388</b> | <b>18.539.745</b> | <b>2.534</b> | <b>18.865</b> |
| Kapitalandele til tilknyttet virksomhed ..... | 4    | 811              | 6.052             | 1            | 6             |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>811</b>       | <b>6.052</b>      | <b>1</b>     | <b>6</b>      |
| <b>ANLÆGSAKTIVER:</b>                         |      | <b>2.485.199</b> | <b>18.545.797</b> | <b>2.535</b> | <b>18.871</b> |
| <b>Likvide beholdninger .....</b>             |      | <b>23.346</b>    | <b>174.220</b>    | <b>19</b>    | <b>137</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>                     |      | <b>23.346</b>    | <b>174.220</b>    | <b>19</b>    | <b>137</b>    |
| <b>AKTIVER:</b>                               |      | <b>2.508.545</b> | <b>18.720.017</b> | <b>2.554</b> | <b>19.008</b> |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

|   | Note | 2015<br>EUR      | 2015<br>DKK       | 2014<br>EUR'000 | 2014<br>DKK'000 |
|---|------|------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| <b>PASSIVER:</b>  |      |                  |                   |                 |                 |
| Kommanditkapital udgør<br>kr. 20.655.946.               |      |                  |                   |                 |                 |
| Kontant del af kommanditkapital ..                      |      | 1.475.591        | 11.007.569        | 1.459           | 10.862          |
| Overført resultat .....                                 |      | -30.933          | -226.809          | -65             | -487            |
| <b>EGENKAPITAL:</b>                                     | 5    | <u>1.444.658</u> | <u>10.780.760</u> | <u>1.394</u>    | <u>10.375</u>   |
| <br>  |      |                  |                   |                 |                 |
| Prioritetsgæld.....                                     |      | 937.828          | 6.998.541         | 1.042           | 7.753           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                  | 6    | <u>937.828</u>   | <u>6.998.541</u>  | <u>1.042</u>    | <u>7.753</u>    |
| <br>  |      |                  |                   |                 |                 |
| Kortfristet del af langfristet gæld...                  |      | 105.247          | 785.406           | 92              | 681             |
| Kreditorer .....  |      | 4.349            | 32.454            | 9               | 69              |
| Anden gæld.....   |      | 16.463           | 122.856           | 17              | 130             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                  |      | <u>126.059</u>   | <u>940.716</u>    | <u>118</u>      | <u>880</u>      |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE:</b>                               |      | <u>1.063.887</u> | <u>7.939.257</u>  | <u>1.160</u>    | <u>8.633</u>    |
| <br>  |      |                  |                   |                 |                 |
| <b>PASSIVER:</b>  |      | <u>2.508.545</u> | <u>18.720.017</u> | <u>2.554</u>    | <u>19.008</u>   |
| <br>  |      |                  |                   |                 |                 |
| <b>Eventualposter og<br/>sikkerhedsstillelser .....</b> | 7    |                  |                   |                 |                 |

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

| Note  | 2015<br>EUR   | 2015<br>DKK    | 2014<br>EUR'000  | 2014<br>DKK'000   |
|---|---------------|----------------|------------------|-------------------|
| <b>1 FINANSIELLE INDTÆGTER:</b>                   |               |                |                  |                   |
| Indtægter fra køb af kapitalandele...             | 1.325         | 9.888          | 0                | 1                 |
| <b>2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>                |               |                |                  |                   |
| Renteomkostninger, tilknyttet virksomhed.....     | 742           | 5.537          | 1                | 6                 |
| Renteomkostninger, prioritetsgæld (Tyskland)..... | 33.043        | 246.573        | 35               | 257               |
| Renteomkostninger, banker.....                    | 11.573        | 86.364         | 14               | 106               |
| Renteomkostninger, kreditorer.....                | 274           | 2.055          | 0                | 3                 |
|   | <u>45.632</u> | <u>340.529</u> | <u>50</u>        | <u>372</u>        |
| <b>3 EJENDOMME:</b>                               |               |                | EUR              | DKK               |
| Anskaffelsessum pr. 1. januar .....               |               |                | 3.236.175        | 24.088.792        |
| Tilgang .....                                     |               |                | 0                | 0                 |
| Tilgang (kursregulering) .....                    |               |                | 0                | 61.164            |
| <b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>           |               |                | <u>3.236.175</u> | <u>24.149.956</u> |
| Værdiregulering pr. 1. januar .....               |               |                | -701.787         | -5.223.821        |
| Årets værdiregulering .....                       |               |                | -50.000          | -373.125          |
| Tilgang (kursregulering) .....                    |               |                | 0                | -13.265           |
| <b>Værdiregulering pr. 31. december</b>           |               |                | <u>-751.787</u>  | <u>-5.610.211</u> |
| <b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31. DECEMBER:</b>    |               |                | <u>2.484.388</u> | <u>18.539.745</u> |
| <b>Værdiansættelsesfaktor:</b>                    |               |                |                  |                   |
| Ejendommens normale nettolejeindtægt, EUR .....   |               |                |                  | <u>140.000</u>    |
| Forrentningskrav .....                            |               |                |                  | <u>5,6 %</u>      |



## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note

### 4 KAPITALANDELE I TILKNYTTET VIRKSOMHED:

|  | EUR        | DKK          |
|--|------------|--------------|
| Kostpris pr. 1. januar.....                    | 811        | 6.051        |
| Tilgang.....                                   | 0          | 1            |
| Afgang.....                                    | 0          | 0            |
| <b>Kostpris pr. 31. december</b>               | <b>811</b> | <b>6.052</b> |
| <b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31. DECEMBER:</b> | <b>811</b> | <b>6.052</b> |

Resultat af ejerandel i tilknyttet virksomhed:

|  | Hjemsted  | Ejerandel | Årets<br>resultat 2015 | Egenkapital<br>31.12.2015 | Bogført<br>Værdi |
|--|-----------|-----------|------------------------|---------------------------|------------------|
| Tysk Ejendoms-<br>Administration XXII ApS..... | København | 8,45 %    | -10.213                | 87.516                    | 6.038            |

K/S Tysk EjendomsInvest XXII (Melle) ejer nominelt kr. 10.563 af Tysk EjendomsAdministration XXII ApS.

Regnskabsmæssig indre værdi af ejerandel udgør kr. 7.395.

### 5 EGENKAPITAL:

|   | EUR       | DKK        |
|---|-----------|------------|
| <b>Kommanditkapital:</b>  |           |            |
| Kontant andel, 213 kommanditandele.....   | 1.475.591 | 11.075.569 |
| Samlet kommanditkapital,<br>213 kommanditandele á EUR 12.995,14 (kr. 96.776)..... | 2.767.966 | 20.655.946 |

|   | 1.1.2015<br>DKK   | Kurs-<br>regulering | Indbetalt i<br>året | Årets<br>resultat | 31.12.2015<br>DKK |
|---|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Kontant andel af<br>kommanditkapital..... | 10.861.582        | 23.550              | 122.437             | 0                 | 11.007.569        |
| Overført resultat.....                    | -487.079          | 2.791               | 0                   | 257.479           | -226.809          |
|   | <b>10.374.503</b> | <b>26.342</b>       | <b>122.437</b>      | <b>257.478</b>    | <b>10.780.760</b> |

|   | 1.1.2015<br>EUR  | Indbetalt i året | Årets<br>Resultat | 31.12.2015<br>EUR |
|---|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Kontant andel af<br>kommanditkapital..... | 1.459.184        | 16.407           | 0                 | 1.475.591         |
| Overført resultat.....                    | -65.436          | 0                | 34.503            | -30.933           |
|   | <b>1.393.748</b> | <b>16.407</b>    | <b>34.501</b>     | <b>1.444.658</b>  |

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

### Note

#### 5 EGENKAPITAL, fortsat

Beholdning af egne andele:

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Beholdning pr. 1. januar ..... | 10 |
| Årets køb .....                | 8  |

**Beholdning pr. 31. december** 18

Det samlede antal andele udgør 213 stk., således at selskabets beholdning af egne andele udgør 8,45 % af den samlede kommanditkapital.

#### 6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:

|                | 1.1.2015<br>gæld i alt | 31.12.2015<br>gæld i alt | Afdrag<br>2016 | Restgæld<br>efter 5 år |
|----------------|------------------------|--------------------------|----------------|------------------------|
| Prioritetsgæld | 8.433.904              | 7.783.947                | 785.406        | 4.417.486              |

#### 7 EVENTUALFORPLIGTELSE OG SIKKERHEDSSTILLELSE:

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 18.540, samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen, er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, ud over hvad der er sædvanligt for ejendomsselskaber og der i øvrigt fremgår af årsrapporten.

