

K/S TYSK EJENDOMSINVEST XXII (MELLE)

Årsrapport for
1. januar – 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18 / 5 - 2017



Dirigent

CVR-nr.: 15 67 20 72

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: K/S Tysk EjendomsInvest XXII (Melle)
c/o MAZARS
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>
Årsrapport:	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2016.....	10
Balance pr. 31. december 2016	11
Noter til årsregnskabet.....	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 18. maj 2017

Bestyrelse:



Per Michelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i K/S Tysk EjendomsInvest XXII (Melle)

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tysk EjendomsInvest XXII (Melle) for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER, fortsat

- 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.

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 18. maj 2017

MAZARS

statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 31061741


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 2016.

Årets resultat på kr. 360.404 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 2017.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Tysk EjendomsInvest XXII (Melle) for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 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

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 2016

	Note	2016 EUR	2016 DKK	2015 EUR	2015 DKK
Lejeindtægter		161.426	1.200.105	159.682	1.191.627
Driftsomkostninger		-16.276	-121.003	-13.031	-97.244
NETTOLEJE:		145.150	1.079.102	146.651	1.094.383
Administrationsomkostninger		-18.212	-135.395	-17.843	-133.153
RESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING:		126.938	943.707	128.808	961.230
Værdireguleringer	3	-50.000	-371.720	-50.000	373.125
RESULTAT FØR RENTER:		76.938	571.987	78.808	588.105
Finansielle indtægter	1	3	22	1.325	9.888
Finansielle omkostninger	2	-28.463	-211.605	-45.632	-340.529
ÅRETS RESULTAT:		<u>48.478</u>	<u>360.404</u>	<u>34.501</u>	<u>257.464</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:					
Årets resultat		48.478	360.404	34.501	257.464
Overført fra tidligere år		-30.935	-230.077	-65.436	-484.287
TIL DISPOSITION:		<u>17.543</u>	<u>130.327</u>	<u>-30.935</u>	<u>-226.823</u>
Overført til næste år		17.543	130.327	-30.935	-226.823
DISPONERET I ALT:		<u>17.543</u>	<u>130.327</u>	<u>-30.935</u>	<u>-226.823</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	Note	2016 EUR	2016 DKK	2015 EUR	2015 DKK
AKTIVER:					
Ejendom	3	2.434.388	18.098.214	2.484.388	18.539.745
Materielle anlægsaktiver		<u>2.434.388</u>	<u>18.098.214</u>	<u>2.484.388</u>	<u>18.539.745</u>
Kapitalandele til tilknyttet virksomhed	4	811	6.029	811	6.052
Finansielle anlægsaktiver		<u>811</u>	<u>6.029</u>	<u>811</u>	<u>6.052</u>
ANLÆGSAKTIVER:		<u>2.435.199</u>	<u>18.104.243</u>	<u>2.485.199</u>	<u>18.545.797</u>
Likvide beholdninger		<u>43.842</u>	<u>325.939</u>	<u>23.346</u>	<u>174.220</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		<u>43.842</u>	<u>325.939</u>	<u>23.346</u>	<u>174.220</u>
AKTIVER:		<u>2.479.041</u>	<u>18.430.182</u>	<u>2.508.545</u>	<u>18.720.017</u>
PASSIVER:					
Kommanditkapital udgør kr. 20.578.143.					
Kontant del af kommanditkapital ..		1.491.345	11.087.255	1.475.591	11.007.569
Overført resultat		17.545	130.437	-30.935	-226.823
EGENKAPITAL:	5	<u>1.508.890</u>	<u>11.217.692</u>	<u>1.444.656</u>	<u>10.780.746</u>
Prioritetsgæld.....		843.373	6.269.972	937.828	6.998.541
Langfristede gældforpligtelser	7	<u>843.373</u>	<u>6.269.972</u>	<u>937.828</u>	<u>6.998.541</u>
Kortfristet del af langfristet gæld...		106.000	788.046	105.247	785.406
Kreditorer		4.349	32.332	4.351	32.469
Anden gæld.....		16.429	122.140	16.463	122.855
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>126.778</u>	<u>942.518</u>	<u>126.061</u>	<u>940.730</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE:		<u>970.151</u>	<u>7.212.490</u>	<u>1.063.889</u>	<u>7.939.271</u>
PASSIVER:		<u>2.479.041</u>	<u>18.430.182</u>	<u>2.508.545</u>	<u>18.720.017</u>
Eventualposter og sikkerhedsstillelser	6				

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

Note	2016 EUR	2016 DKK	2015 EUR	2015 DKK
1 FINANSIELLE INDTÆGTER:				
Renteindtægter, bank	3	22	0	0
Indtægter fra køb af kapitalandele...	0	0	1.325	9.888
	<u>3</u>	<u>22</u>	<u>1.325</u>	<u>9.888</u>
 2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:				
Renteomkostninger, tilknyttet virksomhed.....	660	4.907	742	5.537
Renteomkostninger, prioritetsgæld (Tyskland).....	19.868	147.707	33.043	246.573
Renteomkostninger, banker.....	7.935	58.991	11.573	86.364
Renteomkostninger, kreditorer.....	0	0	274	2.055
	<u>28.463</u>	<u>211.605</u>	<u>45.632</u>	<u>340.529</u>
 3 EJENDOMME:			EUR	DKK
Anskaffelsessum pr. 1. januar			3.236.175	24.149.956
Tilgang			0	0
Tilgang (kursregulering)			0	-90.937
Anskaffelsessum pr. 31. december			<u>3.236.175</u>	<u>24.059.019</u>
Værdiregulering pr. 1. januar			-751.787	-5.610.211
Årets værdiregulering			-50.000	-371.720
Tilgang (Kursregulering)			0	21.126
Værdiregulering pr. 31. december			<u>-801.787</u>	<u>-5.960.805</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER:			<u>2.434.388</u>	<u>18.098.214</u>
 Værdiansættelsesfaktor:				
Ejendommens normale nettolejeindtægt, EUR				<u>145.000</u>
Forrentningskrav				<u>6,0 %</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note

4 KAPITALANDELE I TILKNYTTET VIRKSOMHED:

	EUR	DKK
Kostpris pr. 1. januar.....	811	6.029
Tilgang.....	0	0
Afgang.....	0	0
Kostpris pr. 31. december	811	6.029
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER:	811	6.029

Resultat af ejerandel i tilknyttet virksomhed:

	Hjemsted	Ejerandel	Årets resultat 2016	Egenkapital 31.12.2016	Bogført Værdi
Tysk Ejendoms- Administration XXII ApS.....	København	8,45 %	-11.186	76.330	6.029

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

Regnskabsmæssig indre værdi af ejerandel udgør kr. 6.029.

5 EGENKAPITAL:

	EUR	DKK
Kommanditkapital:		
Kontant andel, 213 kommanditandele.....	1.491.345	11.087.255
Samlet kommanditkapital, 213 kommanditandele á EUR 12.995 (kr. 96.611).....	2.767.965	20.578.143

	1.1.2016 DKK	Kurs- regulering	Indbetalt i året	Årets resultat	31.12.2016 DKK
Kontant andel af kommanditkapital.....	11.007.569	-37.436	117.122	0	11.087.255
Overført resultat.....	-226.808	-3.159	0	360.404	130.437
	10.780.761	-40.595	117.122	360.404	11.217.692

	1.1.2016 EUR	Indbetalt i året	Årets Resultat	31.12.2016 EUR
Kontant andel af kommanditkapital.....	1.475.591	15.754	0	1.491.345
Overført resultat.....	-30.933	0	48.478	17.545
	1.444.658	15.754	48.478	1.508.890

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note

5 EGENKAPITAL, fortsat

Beholdning af egne andele:

Beholdning pr. 1. januar.....	18
Årets køb.....	0

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 EVENTUALFORPLIGTELSER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 18.802 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 i øvrigt fremgår af årsrapporten.

7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

	1.1.2016 gæld i alt	31.12.2016 gæld i alt	Afdrag 2017	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>7.783.947</u>	<u>7.061.342</u>	<u>788.417</u>	<u>3.629.069</u>