

K/S TYSK EJENDOMSINVEST XXII

Årsrapport for
1. januar – 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2018



Dirigent

CVR-nr.: 15 67 20 72

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: K/S Tysk EjendomsInvest XXII
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

Side

Årsrapport:

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2017.....	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Noter til årsregnskabet.....	12 - 14

Specifikationer:

Specifikationer til resultatopgørelsen	15 - 16
Specifikationer til balancen	17

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2017 for K/S Tysk EjendomsInvest XXII.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 31. maj 2018

Bestyrelse:



Per Michelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Tysk EjendomsInvest XXII

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tysk EjendomsInvest XXII for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 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.

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.

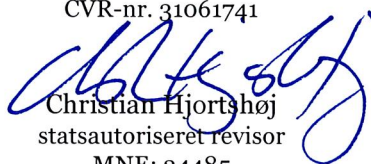
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31. maj 2018

MAZARS

statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 31061741



Christian Hjortshøj
statsautoriseret revisor

MNE: 34485

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 2017.

Årets resultat på kr. 443.675 foreslås overført til næste år. Resultatet er som forventet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Vurdering af ejendommens værdi er foretaget af ledelsen på baggrund af en afkastberegning ud fra et normalt driftsår for ejendommen. Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 6%. En forskel på +/- 0,25% vil betyde udsving i værdien på ejendommen på mellem EUR 103k og EUR 95k. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelsen af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

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 2018.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Tysk EjendomsInvest XXII for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

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 2017

	Note	2017 EUR	2017 DKK	2016 EUR	2016 DKK
Lejeindtægter		167.328	1.245.740	161.426	1.200.105
Driftsomkostninger		-21.858	-162.731	-16.276	-121.003
NETTOLEJE:		145.470	1.083.009	145.150	1.079.102
Administrationsomkostninger		-12.458	-92.749	-18.212	-135.395
RESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING:		133.012	990.260	126.938	943.707
Værdireguleringer	3	-50.000	-372.245	-50.000	-371.720
RESULTAT FØR RENTER:		83.012	441.236	76.938	571.987
Finansielle indtægter	1	0	0	3	22
Finansielle omkostninger	2	-23.745	-176.779	-28.463	-211.605
ÅRETS RESULTAT:		<u>59.267</u>	<u>441.236</u>	<u>48.478</u>	<u>360.404</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:					
Årets resultat		59.267	441.236	48.478	360.404
Overført fra tidligere år		17.543	130.607	-30.935	-230.077
TIL DISPOSITION:		<u>76.810</u>	<u>571.843</u>	<u>17.543</u>	<u>130.327</u>
Overført til næste år		76.810	571.843	17.543	130.327
DISPONERET I ALT:		<u>76.810</u>	<u>571.843</u>	<u>17.543</u>	<u>130.327</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

	Note	2017 EUR	2017 DKK	2016 EUR	2016 DKK
AKTIVER:					
Ejendom	3	2.384.388	17.751.530	2.434.388	18.098.214
Materielle anlægsaktiver		<u>2.384.388</u>	<u>17.751.530</u>	<u>2.434.388</u>	<u>18.098.214</u>
Kapitalandele til tilknyttet virksomhed	4	811	6.038	811	6.029
Finansielle anlægsaktiver		<u>811</u>	<u>6.038</u>	<u>811</u>	<u>6.029</u>
ANLÆGSAKTIVER:		<u>2.385.199</u>	<u>17.757.568</u>	<u>2.435.199</u>	<u>18.104.243</u>
Andre tilgodehavender		1.842	13.714	0	0
Tilgodehavender		<u>1.842</u>	<u>13.714</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>35.670</u>	<u>265.560</u>	<u>43.842</u>	<u>325.939</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		<u>37.512</u>	<u>279.274</u>	<u>43.842</u>	<u>325.939</u>
AKTIVER:		<u>2.422.711</u>	<u>18.036.842</u>	<u>2.479.041</u>	<u>18.430.182</u>
PASSIVER:					
Kommanditkapital udgør kr. 20.607.223.					
Kontant del af kommanditkapital ..		1.499.550	11.164.000	1.491.345	11.087.255
Overført resultat		76.810	571.843	17.545	130.437
EGENKAPITAL:	5	<u>1.576.360</u>	<u>11.735.843</u>	<u>1.508.890</u>	<u>11.217.692</u>
Prioritetsgæld.....		764.348	5.690.494	843.373	6.269.972
Langfristede gældforpligtelser	7	<u>764.348</u>	<u>5.690.494</u>	<u>843.373</u>	<u>6.269.972</u>
Kortfristet del af langfristet gæld...		66.700	496.575	106.000	788.046
Kreditorer		4.349	32.378	4.349	32.332
Anden gæld.....		10.814	80.510	16.429	122.140
Periodeafgrænsningsposter		140	1.042	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>82.003</u>	<u>610.505</u>	<u>126.778</u>	<u>942.518</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE:		<u>846.351</u>	<u>6.300.999</u>	<u>970.151</u>	<u>7.212.490</u>
PASSIVER:		<u>2.422.711</u>	<u>18.036.842</u>	<u>2.479.041</u>	<u>18.430.182</u>
Eventualposter og sikkerhedsstillelser	6				

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

Note	2017 EUR	2017 DKK	2016 EUR	2016 DKK
1 FINANSIELLE INDTÆGTER:				
Renteindtægter, bank	0	0	3	22
Indtægter fra køb af kapitalandele...	0	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3</u>	<u>22</u>
2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:				
Renteomkostninger, tilknyttet virksomhed.....	992	7.385	660	4.907
Renteomkostninger, prioritetsgæld (Tyskland).....	19.630	146.143	19.868	147.707
Renteomkostninger, banker.....	3.123	23.251	7.935	58.991
	<u>23.745</u>	<u>176.779</u>	<u>28.463</u>	<u>211.605</u>
3 EJENDOMME:				
		<u>EUR</u>	<u>DKK</u>	
Anskaffelsessum pr. 1. januar		3.236.175	24.059.019	
Tilgang		0	0	
Tilgang (kursregulering)		0	33.980	
Anskaffelsessum pr. 31. december		<u>3.236.175</u>	<u>24.092.999</u>	
Værdiregulering pr. 1. januar		-801.787	-5.960.805	
Årets værdiregulering		-50.000	-372.245	
Tilgang (Kursregulering)		0	-8.419	
Værdiregulering pr. 31. december		<u>-851.787</u>	<u>-6.341.469</u>	
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER:		<u>2.384.388</u>	<u>17.751.530</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 (kursregulering).....	0	9
Afgang.....	0	0
Kostpris pr. 31. december	811	6.038
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER:	811	6.038

Resultat af ejerandel i tilknyttet virksomhed:

	Hjemsted	Ejerandel	Årets resultat 2017	Egenkapital 31.12.2017	Bogført Værdi
Tysk Ejendoms- Administration XXII ApS.....	København	8,45 %	-12.560	63.736	6.038

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

Regnskabsmæssig indre værdi af ejerandel udgør kr. 6.038.

5 EGENKAPITAL:

	EUR	DKK
Kommanditkapital:		
Kontant andel, 213 kommanditandele.....	1.499.548	11.164.000
Samlet kommanditkapital, 213 kommanditandele á EUR 12.995 (kr. 96.746).....	2.767.965	20.607.223

	1.1.2017 DKK	Kurs- regulering	Indbetalt i året	Årets resultat	31.12.2017 DKK
Kontant andel af kommanditkapital.....	11.087.255	15.660	61.085	0	11.164.000
Overført resultat.....	130.437	170	0	441.236	571.843
	11.217.692	15.830	61.085	441.236	11.735.843

	1.1.2017 EUR	Indbetalt i året	Årets Resultat	31.12.2017 EUR
Kontant andel af kommanditkapital.....	1.491.345	8.203	0	1.499.548
Overført resultat.....	17.545	0	59.267	76.812
	1.508.890	8.203	59.553	1.576.360

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. 18.049 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:

	1.1.2017 gæld i alt	31.12.2017 gæld i alt	Afdrag 2018	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>7.058.019</u>	<u>6.187.069</u>	<u>496.575</u>	<u>3.704.194</u>