

K/S TYSK EJENDOMSINVEST XXVI

c/o Henrik Brandenborg Granau
Stormvang 5, Hareskov
3500 Værløse

CVR-nr. 18594773

Årsrapport for 2020

29. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26-05-2021

Henrik Brandenborg Granau
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 for K/S TYSK EJENDOMSINVEST XXVI.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 26-05-2020

Bestyrelse

Henrik Brandenburg Granau
Formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S TYSK EJENDOMSINVEST XXVI

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S TYSK EJENDOMSINVEST XXVI for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Næstved, den 26-05-2020

KvalitetsRevision

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 36480254

Martin Bech Ø. Jensen
Statsautoriseret revisor
mne34465

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S TYSK EJENDOMSINVEST XXVI c/o Henrik Brandenburg Granau Stormvang 5, Hareskov 3500 Værløse
CVR-nr.	18594773
Stiftelsesdato	11-12-1991
Hjemsted	Furesø
Regnskabsår	01-01-2020 - 31-12-2020
Bestyrelse	Henrik Brandenburg Granau
Revision	KvalitetsRevision Godkendt Revisionspartnerselskab Marskvej 27A 4700 Næstved
Komplementar	Tysk EjendomsAdministration XXVI ApS c/o Henrik Brandenburg Granau Stormvang 5, Hareskov 3500 Værløse

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investere i en forretningsejendom i Duren i Tyskland. Ejendommen består af 1 lejemål på adressen Nideggener Strasse 152, Duren.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom, ligesom den indeholder andre elementer, der er baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold, herunder fastsættelse af afkastprocent. Måling af investeringsejendomme er som følge heraf behæftet med naturlig usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 udviser et resultat på kr. 529.629, og selskabets balance pr. 31-12-2020 udviser en balancesum på kr. 6.043.839, og en egenkapital på kr. 5.061.643.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S TYSK EJENDOMSINVEST XXVI for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

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

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom, administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og - tilhørende forpligtelser

Reguleringer af investeringsaktiver og tilhørende forpligtelser målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, realiserede og urealiserede kurstab vedrørende valuta.

Skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændig skattepligtig, idet kommanditselskabets resultat indgår i kommanditestens og komplementarens skattepligtige indkomst.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under 'Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsjendomme'.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab, Betriebsergebnis		420.030	389.343
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver, Wertregulierung, Investitionsimmobilie	1	149.000	0
Driftsresultat		569.030	389.343
Finansielle indtægter, Finanzielle Einkommen	2	3.368	0
Finansielle omkostninger, Finanzielle Ausgaben	3	-42.769	-54.293
Årets resultat, Jahresergebnis		529.629	335.050

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme, Anlageimmobilien	4	<u>6.000.000</u>	<u>5.851.000</u>
Materielle anlægsaktiver, Sachanlagevermögen gesamt		<u>6.000.000</u>	<u>5.851.000</u>
Anlægsaktiver, Anlagevermögen gesamt		<u>6.000.000</u>	<u>5.851.000</u>
Likvide beholdninger, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		<u>43.839</u>	<u>66.873</u>
Omsætningsaktiver, Umlaufvermögen gesamt		<u>43.839</u>	<u>66.873</u>
Aktiver, Aktiva gesamt		<u>6.043.839</u>	<u>5.917.873</u>

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Kontant opkrævet stamkapital, Bareinlagen Stammkapital		8.100.000	8.100.000
Overført resultat, Gewinn-/Verlustvortrag		-1.984.314	-2.513.943
Udlodning til kommanditist og komplementar, Verteilung an kommanditisten und komplementär		-1.054.043	-924.443
Egenkapital, Eigenkapital gesamt		5.061.643	4.661.614
Gæld til banker, Schulden gegenüber Bankschulden		503.930	738.404
Langfristede gældsforpligtelser, Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber	5	503.930	738.404
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser, Kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten	5	254.874	226.649
Gæld til banker, Schulden gegenüber Bankschulden		60.798	113.476
Gæld til Komplementarselskab, Verrechnungskonto Komplementärin		103.058	108.033
Anden gæld, Sonstige Verbindlichkeiten		59.536	69.697
Kortfristede gældsforpligtelser, Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt		478.266	517.855
Gældsforpligtelser, Verbindlichkeiten gesamt		982.196	1.256.259
Passiver, Passiva gesamt		6.043.839	5.917.873
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelsen

	Kommandit selskabs kapital	Overført resultat	Udlodning til kommanditist og komplementar	I alt
Egenkapital 01-01-2020	8.100.000	-2.513.943	-924.443	4.661.614
Indbetaling af kommanditselskabskapital	0	0	0	0
Udlodning til kommanditist og komplementar	0	0	-129.600	-129.600
Årets resultat	0	529.629	0	529.629
Egenkapital 31-12-2020	8.100.000	-1.984.314	-1.054.043	5.061.643

Noter

	2020	2019	
1. Dagsværdiregulering af investeringsejendom			
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	149.000	0	
	149.000	0	
2. Finansielle indtægter			
Kursregulering, valuta	3.368	0	
	3.368	0	
3. Finansielle omkostninger			
Finanselle omkostninger, komplementarselskab	3.150	5.144	
Andre finanselle omkostninger	39.619	48.579	
Kursregulering, valuta	0	570	
	42.769	54.293	
4. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	8.914.607	8.914.607	
Kostpris ultimo	8.914.607	8.914.607	
Dagsværdireguleringer primo	-3.063.607	-3.063.607	
Årets reguleringer	149.000	0	
Dagsværdireguleringer ultimo	-2.914.607	-3.063.607	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.000.000	5.851.000	
5. Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	503.930	254.874	0
	503.930	254.874	0

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for bankgæld kr. 819.602, er der givet pant for Euro 242.600 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 6.000.000.

Noter

7. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Dagsværdien for investeringsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 420 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på minimum 7,00 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen udlejes erhvervsmæssigt og er beliggende i Tyskland.

Lejekontrakterne er indgået på sædvanlige vilkår.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på ejendommen svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.kr. 529.