

Vestre Ringgade 61
Århus N

Hovedgaden 34
Rønde

Østeralle 8
Ebeltoft

K/S Brandenburg Retail I

**Studsgade 44, st.
8000 Århus C**

**SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN
OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST M.V.**

2017

Penneo dokumentnøgle: H34DX-NTPC2-QQNCG-DLP1U-3LSOF-PKNX4

Medlem af:



TGS Global
The business network
for global entrepreneurs

CVR-nr. 30 36 54 29



RevisorGruppen Danmark
Et dansk revisornetværk

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsens godkendelse	3
Revisors erklæring om opstilling af specifikationshæftet	4

Specifikationer til årsregnskabet

Resultatopgørelse	5
Balance	6
Specifikationer	8

Skattemæssige opgørelser

Opgørelse af den skattepligtige indkomst	11
Skattemæssige specifikationer	13

Ledelsens godkendelse

Vi har godkendt opgørelsen af den skattepligtige indkomst for K/S Brandenburg Retail I for regnskabsåret 2017 (indkomståret 2017) med tilhørende specifikationer.

Endvidere kan vi bekræfte, at der ikke os bekendt foreligger yderligere oplysninger af betydning for opgørelsen af den skattepligtige indkomst, ud over de i opgørelsen anførte forhold.

Aarhus C, den / 2018

Komplementarens direktion

Peter Volquards Ekstrøm

Miguel Carnerero

Revisors erklæring om opstilling af specifikationshæftet

Til den daglige ledelse i K/S Brandenburg Retail I

Vi har opstillet specifikationshæftet for K/S Brandenburg Retail I for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Specifikationshæftet omfatter regnskabsmæssige specifikationer samt de skattemæssige opgørelser.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere specifikationshæftet i overensstemmelse med gældende skattelovgivning og god regnskabsskik. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Specifikationshæftet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af specifikationshæftet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille specifikationshæftet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt specifikationshæftet er udarbejdet i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis.

Som anført i specifikationshæftet er dette udarbejdet og præsenteret i overensstemmelse med det grundlag, der er foreskrevet i gældende skattelovgivning med henblik på selskabets overholdelse af lovgivningen samt god regnskabsskik. Specifikationshæftet er således udelukkende udarbejdet med henblik herpå og kan være uegnet til andre formål.

Aarhus N, den / 2018

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646

Johnny Skovgård Rasmussen
Statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne32079

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Spec.	2017	2016
1 Nettoomsætning	1.741.745	1.677.256
2 Ejendommens driftsomkostninger	-97.986	-123.774
DÆKNINGSBIDRAG, 94.4% (92,6%)	1.643.759	1.553.482
3 Andre eksterne omkostninger	-217.721	-311.023
4 Personaleomkostninger	-50.000	-50.000
INDTJENINGSBIDRAG, 79,0% (71,1%)	1.376.038	1.192.459
Regulering af ejendom til dagsværdi	0	799.697
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.376.038	1.992.156
5 Andre finansielle indtægter	0	77.439
6 Andre finansielle omkostninger	-1.007.661	-1.036.691
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	368.377	1.032.904
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	368.377	1.032.904
DISPONERET I ALT	368.377	1.032.904

Balance 31. december

AKTIVER

Spec.	2017	2016
7 Grunde og bygninger	24.650.000	24.650.000
Materielle anlægsaktiver	24.650.000	24.650.000
Anparter i Brandenburg Retail 2007 I ApS, nom. 18.750, kostpris	34.293	34.293
Finansielle anlægsaktiver	34.293	34.293
ANLÆGSAKTIVER	24.684.293	24.684.293
8 Tilgodehavender hos lejere, fælles- og varmeregnskab	4.654	29.423
9 Tilgodehavender hos kommanditisterne	115.287	127.198
Tilgodehavende moms, Danmark	8.574	14.481
Tilgodehavender	128.515	171.102
10 Likvide beholdninger	239.318	177.300
OMSÆTNINGSAKTIVER	367.833	348.402
AKTIVER	25.052.126	25.032.695

Balance 31. december
PASSIVER

Spec.	2017	2016
Virksomhedskapital	4.723.790	4.473.554
Overført resultat	-1.396.701	-1.737.366
EGENKAPITAL	3.327.089	2.736.188
11 Gæld til kreditinstitutter	20.788.410	21.310.086
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	20.788.410	21.310.086
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	500.000	500.000
12 Leverandører af varer og tjenesteydelser	137.167	219.276
Mellemregning Brandenburg Retail 2007 I ApS	165.793	161.512
13 Anden gæld	133.667	105.633
Kortfristede gældsforpligtelser	936.627	986.421
GÆLDSFORPLIGTELSE	21.725.037	22.296.507
PASSIVER	25.052.126	25.032.695

Specifikationer

	2017	2016
1 Nettoomsætning		
Husleje m/moms	1.741.745	1.677.256
	<u>1.741.745</u>	<u>1.677.256</u>
2 Ejendommens driftsomkostninger		
BK forsikring	12.916	13.478
BK ejendomsskat	22.422	23.568
BK vintertjeneste samt have- og parkpleje	11.066	8.955
BK øvrige omkostninger	1.556	0
Vedligeholdelse bygning	32.529	53.345
Generalforsamling	375	392
Annoncering	0	1.061
Øvrige udgifter, herunder BK tidligere år	25.715	21.905
Porto	308	502
EDB omkostninger	0	917
Forsikringserstatning	0	-349
Hensat til tab på tilgodehavender	-8.901	0
	<u>97.986</u>	<u>123.774</u>
3 Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger		
Ejendomsadministration	74.701	140.462
Selskabsadministration	59.439	63.856
Rejseudgifter, kørsel mv.	623	3.426
Bestyrelsesansvarsforsikring	5.928	5.935
Bogførings- og regnskabshonorar	70.645	97.344
Advokat	6.385	0
	<u>217.721</u>	<u>311.023</u>

Specifikationer

	2017	2016
4 Personaleomkostninger		
Lønninger		
Bestyrelseshonorar/konsulenthonorar	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
5 Andre finansielle indtægter		
Kursregulering	0	77.439
	<u>0</u>	<u>77.439</u>
6 Andre finansielle omkostninger		
Renteudgift pengeinstitut	985.596	1.015.124
Gebyrer	9.599	12.220
Renter af mellemregning Brandenburg Retail 2007 I ApS	9.540	9.347
Kursregulering	2.926	0
	<u>1.007.661</u>	<u>1.036.691</u>
		Grunde og bygninger
7 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2017		25.474.602
Årets tilgang		0
Afgang		0
Kostpris 31. december 2017		<u>25.474.602</u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2017		-824.602
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Af-/nedskrivninger		0
Af-/nedskrivninger 31. december 2017		<u>-824.602</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>24.650.000</u>

Specifikationer

	2017	2016
8 Tilgodehavender hos lejere, fælles- og varmeregnskab		
Tilgodehavender	4.654	38.319
Hensat til forventet tab på tilgodehavender	0	-8.896
	4.654	29.423
9 Tilgodehavender hos kommanditisterne		
Resthæftelse Bjarke Gohr	208.937	233.129
Resthæftelse Bettina Stubberup	208.937	232.633
Resthæftelse Kim Lang Sørensen	188.937	233.129
Resthæftelse Lars Grue Jensen	208.937	233.129
Resthæftelse Thomas Georgi	67.548	85.600
Resthæftelse Hagen Falck Madsen	208.938	240.179
Resthæftelse Miguel Carnerero	104.463	116.559
Resthæftelse René Eriksen	208.938	233.129
Resthæftelse Peter V. Ekstrøm	208.938	233.129
Resthæftelse Martin Böttcher	208.938	233.129
Resthæftelse overført til egenkapital	-1.823.511	-2.073.745
Mellemregning kommanditister	115.287	127.198
	115.287	127.198
10 Likvide beholdninger		
VestjyskBank, driftskonto 2047290	46.916	31.018
Commerzbank 374600	35.151	37.439
Commerzbank 374601	77.514	64.904
Commerzbank (Rüchl.) 344670	79.737	43.939
	239.318	177.300

Specifikationer

	2017	2016
11 Gæld til kreditinstitutter		
VestjyskBank, Euro-konto 692980 (kreditmax t.EUR 2.121, t.DKK 15.791)	15.790.633	15.768.362
VestjyskBank, Euro-konto 9403124 (kreditmax t.EUR 471, t.DKK 3.508)	3.345.538	3.892.520
VestjyskBank, Euro-konto 9409428 (kreditmax t.EUR 289, t.DKK 2.152)	2.152.239	2.149.204
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-500.000	-500.000
	20.788.410	21.310.086
12 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Skyldige omkostninger	14.579	96.791
Skyldigt bestyrelseshonorar	50.000	50.000
Afsat regnskabsassistance	72.588	72.485
	137.167	219.276
13 Anden gæld		
Moms og afgifter, Tyskland	40.845	29.885
Skyldige driftsomkostninger til lejere	15.308	10.844
Deposita lejere	77.514	64.904
	133.667	105.633

Opgørelse af den skattepligtige indkomst

Spec.	2017	2016
ORDINÆRT RESULTAT FØR RENTER	1.376.038	1.992.156
<i>Tidsmæssige afvigelser</i>		
Hensat til tab på tilgodehavender, tilbageført	-8.901	0
Værdiregulering ejendom, tilbageført	0	-799.697
13 Skattemæssige afskrivninger, bygninger	0	0
SKATTEMÆSSIGT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.367.137	1.192.459
5 Andre finansielle indtægter	0	77.439
14 Andre finansielle omkostninger	-1.009.391	-1.038.363
ÅRETS SKATTEMÆSSIGE RESULTAT	357.746	231.535

Opgørelse af den skattepligtige indkomst

	År 2017	År 2017	Investors	11,765%
	Total	Ideel andel	egne	andel
	År 2016	10 af 85	andele	andel
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Ordinært resultat før renter	1.376.038	161.887		234.371
Hensat til tab på tilgodehavender, tilbageført	-8.901	-1.047		0
Værdiregulering ejendom, tilbageført	0	0		-94.082
Skattemæssige afskrivninger, bygninger	0	0		0
SKATTEMÆSSIGT RESULTAT FØR RENTER	1.367.137	160.840		140.289
Renteindtægter	0	0		9.110
Renteudgifter	-1.009.391	-118.752		-122.160
ÅRETS SKATTEMÆSSIGE RESULTAT	357.746	42.088		27.239

Indberetning til SKAT	Rubrik	Kr.	Kr.
Overskud af selvstændig virksomhed	111	160.840	
Renteindtægter i virksomhed	114	0	
Renteudgifter i virksomhed	117	118.752	
Ved anvendelse af virksomhedsordningen	147	Ja	
Kapitalafkast i virksomhedsordningen	148	0	
Opsparet overskud	149	42.088	
Årets samlede overførsler	152	9.259	
Indskudskonto	984	0	

Hvis udvidet selvangivelse (S10) desuden:

Virksomhedens CVR-nr.	300	30365429
Fritagelse for regnskabsoplysninger	301	Ja
_ efter virksomhedstype	302	1 <input checked="" type="checkbox"/>

Ved opgørelse af den skattepligtige indkomst er lagerprincippet anvendt for opgørelse af gæld i fremmed valuta.

Ovenstående overskudsdisponering forudsætter at der ønskes fuld opsparring og ingen anden påvirkning af øvrige forhold i virksomhedsordningen. Der anbefales ekstern rådgivning såfremt der er individuelle afvigelser til ovenstående.

Efter K/S'ets køb af 15 andele i 2013, udgør ejerandelen for en oprindelig 5% andel nu 5,88% og en oprindelig 10% andel udgør nu 11,765%.

Opgørelse af den skattepligtige indkomst

Investor bedes selv påføre eventuelle yderligere oplysninger:

Renteudgifter vedr. lån til indskud, rubrik	117
Egne omkostninger til revisor mv. fratrækkes rubrik	111

Skattemæssige specifikationer

Opgørelse af saldo værdi og afskrivning

			Afskrivnings-	Akk.	Årets	Nedskreven
		Beløb	berettiget del	afskrivning	afskrivning	værdi
					%	ultimo
28/6 2007	Bygninger A	5.812.794	5.812.794	1.453.200	0	4.359.594
	Handelsomk. bygning A	694.050	403.391	100.850	0	593.200
2017	Ny indgangsdør, byg. A	100.303	100.303	0	0	100.303
3/12 2007	Bygning B	4.107.125	4.107.125	1.026.781	0	3.080.344
	Handelsomk. bygning B	498.561	293.286	73.319	0	425.242
31/7 2007	Bygning C	10.640.344	10.640.344	2.660.087	0	7.980.257
	Handelsomk. bygning C	1.350.883	818.640	204.662	0	1.146.221
	Grunde	2.012.339	0	0	0	2.012.339
2016	Grunde	11.291	0	0	0	11.291
	Handelsomk. grunde	246.912	0	0	0	246.913
Total		25.474.602	22.175.883	5.518.899	0	19.955.704
2014	Heraf afgang 15%	0	-3.311.337	0	0	
2014	Tilgang 15%	0	3.241.671	0	0	
Total		25.474.602	22.106.217	5.518.899	0	19.955.704

Skattemæssige specifikationer

Spec.	2017	2016
14 Andre finansielle omkostninger		
Renteudgift pengeinstitut	985.596	1.015.124
Gebyrer	9.599	12.220
Renter af mellemregning Brandenburg Retail 2007 I ApS	9.540	9.347
Kursregulering	2.926	0
Låneomkostninger	1.730	1.672
	1.009.391	1.038.363
Låneomkostninger		
Låneomkostninger vedr. VestjyskBank, konto 692980 (oprindelig tkr 216)	145.579	145.579
Låneomkostninger vedr. VestjyskBank, konto 9403124 (oprindelig tkr. 89)	12.203	13.875
Udgiftsført i regnskabsåret	-1.730	-1.672
	156.052	157.782

Specifikationer til virksomhedsordningen

	År 2017 Total Kr.	År 2017 Ideel andel 10 af 85 Kr.	Investors egne andele Kr.	11,765% andel År 2016 Kr.
Indskudskonto primo	0	0		0
Årets bevægelse	0	0		0
Indskudskonto ultimo	0	0		0
Mellemregningskonto primo	4.439.261	460.760		428.552
Kontant indbetaling i året	250.236	24.192		32.208
Mellemregningskonto ultimo	4.689.497	484.952		460.760
Såfremt der ikke er foretaget fysisk indbetaling af de faktisk opkrævede investorindskud inden den 31/12 2017 skal der korrigeres herfor i opgørelsen af mellemregningskontoen.				
Kapitalafkastgrundlag primo		-238.017		-257.710
Kontant anskaffessum ejendom, 10%	25.363.008	2.536.301		2.536.301
Kontant anskaf.sum ejendom 2014, 11,765%	3.440.154	404.724		404.724
Kontant anskaf.sum ejendom 2015, 11,765%	11.291	1.328		1.328
Kontant anskaf.sum ejendom 2016, 11,765%	100.303	11.800		11.800
Ej afskriv.berettiget omk. ved køb, 10%	-1.128.675	-112.868		-112.868
Tilgodehavender fra salg	4.654	548		4.508
Andre tilgodehavender og periodisering	8.574	1.009		1.704
Likvide beholdninger	239.318	28.155		20.859
Langfristet gæld	-20.788.410	-2.445.695		-2.507.069
Kortfristet gæld	-936.627	-110.191		-116.050
Hensat til senere hævning, ultimo	0	-31.753		-22.494
Mellemregningskonto	-4.689.497	-484.952		-460.760
Kapitalafkastgrundlag ultimo	1.624.093	-201.594		-238.017

Specifikationer til virksomhedsordningen

Opgørelse af fradragkontoen

	Total	11,765% ideelle ejerandel	Investors egne ejerandel
	Kr.	10 af 85 Kr.	Kr.
Fradragkonto pr. 31/12 2011	1.407.388	140.739	
Ej afskriv. Omk. ved køb, oprindelig 10%, 2012	-1.128.675	-112.868	
Årets skm. Resultat før afskrivning, 2012	-601.945	-60.195	
Årets skm. Afskrivninger, 2012	-883.023	-88.302	
Fradragkonto ultimo 2012	-1.206.255	-120.626	
Årets skm. Resultat før afskrivning, 2013	323.826	38.098	
Årets skm. Resultat før afskrivning, 2014	87.875	10.338	
Årets skm. Resultat før afskrivning, 2015	160.697	18.906	
Årets skm. Resultat før afskrivning, 2016	231.535	27.239	
Årets skm. Resultat før afskrivning, 2017	357.746	42.088	
Fradragkonto ultimo 2017	-44.576	16.043	

Specifikationer til virksomhedsordningen

	10/85 ejerandel År 2017 Kr.	10/85 ejerandel År 2016 Kr.
Årets hævnings		
Hensat til senere faktisk hævning ultimo	31.753	22.494
Årets hævnings i alt	31.753	22.494
Overførsler		
Virksomhedsskat	9.259	5.993
Hensat til senere faktisk hævning primo	22.494	16.501
Overførsler i hæverækkefølgen	31.753	9.525
Opsparet overskud, 25% virksomhedsskat		
Saldo primo	28.573	28.573
Beløb til virksomhedsbeskatning	0	0
Virksomhedsskat	0	0
Opsparet overskud, 25% virksomhedsskat, ultimo	28.573	28.573
Opsparet overskud, 24,5% virksomhedsskat		
Saldo primo	7.805	7.805
Beløb til virksomhedsbeskatning	0	0
Virksomhedsskat	0	0
Opsparet overskud, 24,5% virksomhedsskat, ultimo	7.805	7.805

Specifikationer til virksomhedsordningen

	10/85 ejerandel År 2017 Kr.	10/85 ejerandel År 2016 Kr.
Opsparet overskud, 23,5% virksomhedsskat		
Saldo primo	14.463	14.463
Beløb til virksomhedsbeskatning	0	0
Virksomhedsskat	0	0
	<hr/>	<hr/>
Opsparet overskud, 23,5% virksomhedsskat, ultimo	14.463	14.463
	<hr/>	<hr/>
Opsparet overskud, 22% virksomhedsskat		
Saldo primo	21.246	0
Beløb til virksomhedsbeskatning	42.088	27.239
Virksomhedsskat	-9.259	-5.993
	<hr/>	<hr/>
Opsparet overskud, 22% virksomhedsskat, ultimo	54.075	21.246
	<hr/>	<hr/>

Der henvises til ovenstående beskrivelse af forholdene omkring overskudsdisponering, og den særlige hensyntagen hertil.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Volquards Ekstrøm

Direktør

På vegne af: K/S Brandenburg retail I

Serienummer: PID:9208-2002-2-399398787388

IP: 80.167.236.117

2018-05-30 08:38:46Z

NEM ID 

Miguel Carnerero

Direktør

På vegne af: K/S Brandenburg retail I

Serienummer: PID:9208-2002-2-850944827996

IP: 62.44.135.101

2018-06-01 07:58:25Z

NEM ID 

Johnny Skovgård Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivning,

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:38751646-RID:14988628

IP: 87.54.61.230

2018-06-01 08:19:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H34DX-NTPC2-QQNCG-DLP1U-3LSOF-PKX4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>