



Tronholmen 3  
8960 Randers SØ  
Telefon 86 41 21 00  
CVR nr. 36 71 77 85  
www.kvistjensen.dk  
randers@kvistjensen.dk

# **K/S Melsungen**

CVR-nr. 31 16 85 89

## **Bilag til selvangivelsen**

**2017**

**Indholdsfortegnelse**

---

	<b>Side</b>
Ledelsens erklæring	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Oplysninger til selvangivelsen	4
Opgørelse af skattepligtig indkomst	7
Specifikationer til skattepligtig indkomst	8
Specifikationer til virksomhedsskatteordningen	10
Specifikationer til årsrapporten	11

## Ledelsens erklæring

---

Vi har dags dato udarbejdet opgørelsen af skattepligtig indkomst for indkomståret 2017 for K/S Melsungen.

Selskabets opgørelse af skattepligtig indkomst er baseret på den aflagte årsrapport for K/S Melsungen for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017. Den skattepligtige indkomst er udarbejdet i overensstemmelse med gældende skattelovgivning og omfatter efter vores opfattelse samtlige skattepligtige indtægter og fradragsberettigede omkostninger.

Aarhus C, den 24. april 2018

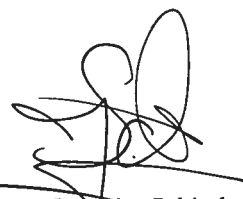
### Bestyrelse



Per Flaaten  
formand



Morten Ballum Lind Birkebæk



Joashim Schiødtz

## Den uafhængige revisors erklæring

---

### Til kommanditisterne i K/S Melsungen

Vi har opstillet bilag til selvangivelsen for K/S Melsungen for indkomståret 2017 på grundlag af selskabets årsregnskab for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017 og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Bilag til selvangivelsen omfatter oplysninger til selvangivelsen samt opgørelse af skattepligtig indkomst med tilhørende noter og specifikationer.

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 bilag til selvangivelsen efter gældende skattelovgivning. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Bilag til selvangivelsen samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af bilag til selvangivelsen, 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 bilag til selvangivelsen. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt bilag til selvangivelsen er udarbejdet i overensstemmelse med gældende skattelovgivning.

Som anført i bilag til selvangivelsen er dette udarbejdet og præsenteret på det grundlag, der er foreskrevet i gældende skattelovgivning med henblik på virksomhedens overholdelse af lovgivningen. Bilag til selvangivelsen er således udarbejdet udelukkende med henblik herpå og kan være uegnet til andre formål.

Randers, den 24. april 2018

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Thomas Hedegaard

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34336

## Oplysninger til selvangivelsen

---

### Selvangivelse for indkomståret 2017

Bilaget er udarbejdet under forudsætning af, at andelene som tegnet ved udbuddet af K/S Melsungen, er i behold den 31. december 2017, og at der er afskrevet/afskrives maksimalt.

Opbygningen af bilag til selvangivelsen tager sigte på kommanditister, der er fysiske personer, der anvender realisationsprincippet for valutakursreguleringer, og som i forvejen anvender virksomhedsordningen.

Der er ikke udarbejdet beregninger og opgørelser til brug for eventuelle kommanditister, der anvender lagerprincippet for valutakursreguleringer.

X-markeringer i bilaget betyder, at her kan De anføre Deres individuelle beløb.

Der er særlige regler og forhold, der skal iagttages i forbindelse med udarbejdelsen af selvangivelsen, da virksomheden er beliggende i Tyskland. Disse regler og forhold er ikke omtalt/indarbejdet i nærværende bilag, da de afhænger af individuelle forhold hos den enkelte kommanditist.

### Valg af beskatningsform

Ved udarbejdelsen af selvangivelsen har De mulighed for at vælge beskatning efter enten **personskattelovens** eller **virksomhedsskattelovens** regler (virksomheds- eller kapitalafkastordning).

Efter personskatteloven beskattes resultatet før renter af K/S Melsungen som personlig indkomst med op til 56% (ekskl. evt. kirkeskat), mens finansieringsomkostninger har en fradragsværdi på op til 56% for personer med positiv nettokapitalindkomst og ca. 28% for personer med negativ nettokapitalindkomst.

Ved at vælge beskatning efter virksomhedsordningen bliver resultatet efter finansiering beskattet som personlig indkomst. Dette indebærer blandt andet den fordel, at finansieringsomkostninger får en skattemæssig værdi på indtil 56% (ekskl. evt. kirkeskat).

Der er, ved anvendelse af virksomhedsordningen, i visse situationer en fordel forbundet med at henføre yderligere gæld til virksomheden udover den gæld, som fremgår af regnskabet for K/S Melsungen.

I det omfang der er optaget lån til betaling af indskuddene i K/S Melsungen, kan dette lån og finansieringsomkostningerne vedrørende lånet i visse situationer med fordel henføres til virksomheden.

Anvendes virksomhedsordningen, skal der udarbejdes yderligere skattemæssige specifikationer af bl.a. indskudskonto, mellemregningskonto, konto for opsparet overskud, årets hævninger i hæverækkefølge.

## **Oplysninger til selvangivelsen**

---

Ved at vælge beskatning efter kapitalafkastordningen kan et positivt resultat før renter fra K/S Melsungen helt eller delvist blive beskattet som kapitalindkomst, under forudsætning af positivt kapitalafkastgrundlag. Anvendes kapitalafkastordningen, skal der udarbejdes yderligere skattemæssige specifikationer.

Valg af optimal beskatningsform afhænger af kommanditistens individuelle indkomstforhold, men normalt er virksomhedsordningen, på grund af finansieringsomkostningerne, mest fordelagtig. Valget kræver dog altid individuelle konsekvensberegninger for den enkelte kommanditist. Spørg Deres revisor til råds.

### **Arbejdsmarkedsbidrag**

Der skal som udgangspunkt ikke betales arbejdsmarkedsbidrag af resultatet, idet virksomheden er beliggende i Tyskland.

Ved opsparing i virksomhedsordningen kan hævnning heraf i senere indkomstår dog evt. medføre pligt til at betale arbejdsmarkedsbidrag.

### **Bilag til selvangivelsen**

Til brug for udfyldelsen af selvangivelsen har vi udarbejdet følgende bilag. Bilaget kan anvendes for personer, der anvender realisationsprincippet på kursreguleringer af fordringer og gæld i udenlandsk valuta.

### **Kursgevinster og -tab**

Gevinst og tab på fordringer og gæld i fremmed valuta skal medtages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Såfremt det samlede beløb for indkomståret 2016 overstiger kr. +/- 2.000, skal hele beløbet medregnes i indkomståret 2017.

Hvis de samlede nettogevinster/-tab ikke overstiger 2.000 kr. for den enkelte investor, skal beløbet ikke medtages i den skattepligtige indkomst.

Ovennævnte bestemmelser for gevinster og tab på fordringer og gæld i fremmed valuta gælder ikke for personer, der driver næringsvirksomhed med finansiering.

### **Flere virksomheder**

Har De flere virksomheder, og vælger De at anvende virksomhedsordningen, skal alle virksomheder medtages under ordningen undtagen virksomheder, der er omfattet af anpartsindgrebet af 12. maj 1989.

## **Oplysninger til selvangivelsen**

---

### **Periodisering af renter**

Det er en betingelse for at anvende virksomhedsordningen, at samtlige finansieringsindtægter og finansieringsomkostninger periodiseres. Periodiseringspligten gælder dog kun finansieringsindtægter og finansieringsomkostninger vedrørende de aktiver og passiver, der er henført til virksomheder under virksomheds-skatteordningen. I de udarbejdede skemaer vedrørende virksomhedsordningen er der taget hensyn hertil.

### **Fradragsbegrænsning og -konto**

Kommanditistens skattemæssige fradrag kan ikke overstige hæftelsen som kommanditist. For at sikre denne fradragsbegrænsning skal hver kommanditist føre en fradragskonto.

Skema til opgørelse af fradragskontoen fremgår af side 8.

**Opgørelse af skattepligtig indkomst**

---

	<u>kr.</u>
Årets resultat ifølge årsregnskab	3.163.886
Tilbageført værdiregulering af ejendom til dagsværdi	0
Tilbageført værdiregulering af gæld	43.549
Årets fradrag af låneomkostninger	<u>- 37.500</u>
	3.169.935
Skattemæssige korrektioner:	
Afskrivninger på bygninger	<u>- 2.328.499</u>
Skattepligtig indkomst	<u><u>841.436</u></u>



**Specifikationer til skattepligtig indkomst**

		<u>kr.</u>
<b>Skattepligtig indkomstopgørelse (for den enkelte kommanditist)</b>	<b>Pr. 1 % andel</b>	<b>egne tal X</b>
<u>Beregning af individuelt resultat:</u>		
Andel i ovenstående skattepligtige indkomst	8.414	
Regulering af bygningsafskrivninger (fra maks. afskrivning på 4%)	0	
Egne omkostninger (revisor, advokat, km-godtgørelse, porto m.m.)	0	
Egne finansieringsomkostninger	0	
I alt til fremføring	<u>8.414</u>	
<u>Til selvangivelsen:</u>		
Overskud før rente – rubrik 111	14.471	
Renteindtægter – rubrik 114	0	
Renteudgifter – rubrik 117	- 6.057	
Nettoresultat	<u>8.414</u>	
<u>Fradragskonti:</u>		
Hæftelse ifølge vedtægter (stamkapital)	235.000	
Ikke afskrivningsberettiget andel, udbyderhonorar	- 28.682	
Skattemæssigt resultat 2017	0	
Skattemæssigt resultat 2016	0	
Skattemæssigt resultat 2015	0	
Skattemæssigt resultat 2014	0	
Skattemæssigt resultat 2013	0	
Skattemæssigt resultat 2012	0	
Skattemæssigt resultat 2011	- 8.724	
Skattemæssigt resultat 2010	- 23.322	
Skattemæssigt resultat 2009	- 22.744	
Skattemæssigt resultat 2008	- 25.245	
Fradragskonto pr. 1 % andel	<u>126.283</u>	

**Specifikationer til skattepligtig indkomst**

	<u>kr.</u>
<b>Låneomkostninger:</b>	
<u>Lån i Aareal Bank AG, låneomkostninger ved låneoptagelsen</u>	<u>375.000</u>
Fradrag i 2010	- 2.500
Fradrag i 2011	- 9.934
Fradrag i 2012 inkl. regulering tidligere år	- 100.066
Fradrag i 2013	- 37.500
Fradrag i 2014	- 37.500
Fradrag i 2015	- 37.500
Fradrag i 2016	- 37.500
Fradrag i 2017	- <u>37.500</u>
Fradraget i alt	- <u>300.000</u>
Restbeløb til fradrag i kommende indkomstår	<u>75.000</u>
<b>Ejendom - Melsungen, Tyskland:</b>	
<b>Anskaffelsessum</b>	
Grund	2.983.440
Bygning (anvendelse indkøbscenter)	54.447.780
Købsomkostninger	6.813.619
Tilgang, 2012	<u>24.279</u>
Købesum i alt	<u>64.269.118</u>
<b>Skattemæssig opdeling</b>	
Grund og ikke afskrivningsberettiget andel af købsomkostninger	6.056.652
Afskrivningsberettiget bygning	54.472.059
Afskrivningsberettiget andel af købsomkostninger	<u>3.740.407</u>
	<u>64.269.118</u>
<b>Skattemæssige korrektioner</b>	
<u>Afskrivning af ejendom</u>	
Afskrivningsberettiget bygning	54.472.059
Afskrivningsberettiget andel af købsomkostninger	<u>3.740.407</u>
	<u>58.212.466</u>
4% af afskrivningsgrundlag (akkumuleret 40 % og kr. 23.281.102)	<u>2.328.499</u>

**Specifikationer til virksomhedsskatteordningen****Indskudskonto, pr. 1 % andel**

	<u>kr.</u>
<b>Indskudskonto pr. 31/12 2016</b>	<b>55.000</b>
Årets bevægelser	<u>0</u>
<b>Indskudskonto pr. 31/12 2017</b>	<b><u>55.000</u></b>

**Kapitalafkastgrundlag, pr. 1 % andel**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Ejendommens anskaffelsessum (skattemæssig værdi)	642.691	642.691
Øvrige aktiver	<u>1.846</u>	<u>1.486</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>644.537</u>	<u>644.177</u>
Gældsforpligtelser	311.998	323.971
Øvrige forpligtelser	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>311.998</u>	<u>323.971</u>
<b>Kapitalafkastgrundlag</b>	<u>332.539</u>	<u>320.206</u>
Kapitalafkastberegning 1 % af kr. 320.206		<u>3.202</u>

Med udgangspunkt i ovenstående tal skal der beregnes et kapitalafkast ved anvendelse af virksomhedsskatteordningen.

Der henvises til forklaring af selvangivelsesforhold vedrørende virksomhedsskatteordningen m.m.

Den enkelte kommanditist skal selv indregne et eventuelt egenkapital lån på indskudskontoen, kapitalafkastgrundlaget etc. – på samme måde skal renteudgifter og eventuelle kurstab/-gevinster indregnes i den særskilte indkomstopgørelse på side 8.

**Specifikationer til årsrapporten**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Andre eksterne omkostninger:</b>		
Porto og gebyrer	1.890	2.258
Møder/generalforsamling	3.349	448
Forsikring – bestyrelsesansvar	5.929	5.934
Administration og bogføring	136.218	124.181
Revisionshonorar – DK og DE	93.792	76.390
Rejseomkostninger	1.820	0
Øvrige omkostninger	- 518	- 790
	<u>242.480</u>	<u>208.421</u>
<b>Omkostninger vedrørende investeringsejendomme:</b>		
Ejendomsskat	95.258	95.358
Forsikring	48.461	46.384
Vedligeholdelse	<u>27.927</u>	<u>109.237</u>
	<u>171.646</u>	<u>250.979</u>
<b>Personaleomkostninger:</b>		
Bestyrelseshonorar	39.939	39.981
Kørselsgodtgørelse	<u>4.056</u>	<u>3.931</u>
	<u>43.995</u>	<u>43.912</u>
<b>Finansielle indtægter:</b>		
Valutakursregulering	<u>0</u>	<u>118.881</u>
	<u>0</u>	<u>118.881</u>
<b>Finansielle omkostninger:</b>		
Renter, pengeinstitutter	3.857	7.681
Renter, prioritetsgæld	539.964	561.228
Renter, mellemregning med Melsungen 2007 ApS	8.375	8.322
Valutakursregulering	48.476	0
Låneomkostninger	<u>5.000</u>	<u>4.997</u>
	<u>605.672</u>	<u>582.228</u>