

## **K/S Hamburger Str., Perleberg**

**CVR-nr. 29 19 88 45**

**Bilag til selvangivelse 2016**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af skattemæssige specifikationer	2
Selvangivelse for indkomståret 2016	3
Opgørelse af den skattepligtige indkomst	5

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato udarbejdet bilag til selvangivelsen for indkomståret 2016 for K/S Hamburger Str., Perleberg.

Selskabets opgørelse af skattepligtig indkomst er baseret på den aflagte årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Den skattepligtige indkomst er udarbejdet i overensstemmelse med gældende skattelovgivning og omfatter efter vores opfattelse samtlige skattepligtige indtægter og fradragsberettigede omkostninger.

Aarhus, den 20. april 2017

Bestyrelse



Joachim Schiødtz  
formand



Henrik Stefan Frost Mensch



Brian Hvolbøl Mikkelsen

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kommanditisterne i K/S Hamburger Str., Perleberg

Vi har opstillet bilag til selvangivelsen for K/S Hamburger Str. Perleberg for indkomståret 2016 på grundlag af virksomhedens årsregnskab for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016 og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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.

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

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for K/S Hamburger Str. Perleberg og SKAT og bør ikke distribueres til andre parter.

Aarhus, den 20. april 2017

**Aros Statsautoriserede Revisorer I/S**



Morten Ballum Lind Birkebæk  
statsautoriseret revisor

## Selvangivelse for indkomståret 2016

Bilaget er udarbejdet under forudsætning af, at andelene som er tegnet ved udbuddet af K/S Hamburger Str., Perleberg, er i behold den 31. december 2016, 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.

Der er i skattehæftet en særskilt kolonne, hvor De kan anføre Deres individuelle beløb.

Der er særlige regler og forhold, der skal iagttages i forbindelse med udarbejdelse af selvangivelsen, da virksomhederne 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 udarbejdelse af selvangivelsen har De mulighed for at vælge beskatning efter enten personskatteloven eller virksomhedsskattelovens regler (virksomheds- eller kapitalafkastordning).

Efter personskatteloven beskattes resultatet før renter af K/S Hamburger Str., Perleberg som personlig indkomst med op til 56 % (ekskl. evt. kirkeskat), mens finansieringsomkostninger har en fradragsværdi på op til 42 % for personer med positiv nettokapitalindkomst og ca. 26 % 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).

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

Anvendes virksomhedsskatteordningen, skal der indsendes yderligere skattemæssige specifikationer af bl.a. konto for opsparet overskud.

Ved at vælge beskatning efter kapitalafkastordningen kan et positivt resultat før renter fra K/S Hamburger Str., Perleberg helt eller delvis blive beskattet som kapitalindkomst, under forudsætning af positiv kapitalafkastgrundlag. Skatten af kapitalindkomst udgør mellem 26-42 % (ekskl. evt. kirkeskat). Anvendes kapitalafkastordningen, skal der indsendes 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 opsparring i virksomhedsordningen kan hævnning heraf i senere indkomstår dog eventuelt medføre pligt til at betale arbejdsmarkedsbidrag.

### **Bilag til selvangivelse**

Til brug for udfyldelse af selvangivelsen har vi udarbejdet følgende bilag på side 5. Bilaget kan anvendes af 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 opgørelse af den skattepligtige indkomst. Såfremt det samlede beløb for indkomståret 2016 overstiger DKK 2.000, skal hele beløbet medregnes i indkomståret 2016.

Hvis de samlede nettogevinster/-tab ikke overstiger DKK 2.000 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.

### **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 6.

### **Behov for assistance med selvangivelsen?**

Ønsker De nærmere assistance i forbindelse med selvangivelsen foreslår vi, at De kontakter Deres revisor, ligesom vi naturligvis gerne står til disposition i denne forbindelse.

## Opgørelse af skattepligtig indkomst

	<u>2016</u>
Resultat før skat ifølge resultatopgørelsen	1.114.156
Tilbageført værdiregulering af ejendomme	-1.136.680
Låneomkostninger, tilbageført	160.104
Låneomkostninger, år 1	1 -16.010
Afskrivninger på bygninger	-741.423
<b>Årets skattepligtige indkomst</b>	<b><u>-619.854</u></b>

### Note 1 Låneomkostninger (fradrages over 10 år)

Låneomkostninger i regnskabet 2016	160.104
Fradrag 2016, år 1	-16.010
<b>Saldo, ultimo</b>	<b><u>144.094</u></b>

### Skattepligtig indkomstopgørelse (for den enkelte kommanditist)

	<u>Pr. 1 andel</u>	<u>Egne tal</u>
<b>Beregning af individuel resultat:</b>		
Andel i ovenstående underskud (ved 90 andele=1,11%)	-6.887	0
Regulering af bygningsafskrivninger (fra maks. afskrivning på 4%)	0	0
Egne omkostninger (revisor, advokat, km-godtgørelse, porto m.m.)	0	0
Egne finansieringsomkostninger	0	0
<b>I alt til fremføring</b>	<b><u>-6.887</u></b>	
<b>Til selvangivelsen:</b>		
Underskud - rubrik 112 uden fortegn	-1.401	0
Renteindtægter - rubrik 114 uden fortegn	1.021	0
Renteomkostninger - rubrik 117 uden fortegn	-6.507	0
	<b><u>-6.887</u></b>	

Rubrik 147 vedrørende virksomhedsskatteordningen skal udfyldes

Rubrik 300 - 380 vedrørende regnskabsoplysninger skal udfyldes - CVR nr. 29 19 88 45

Der er fritagelse for udfyldelse af detaljerede regnskabsoplysninger.

## Skattepligtig indkomstopgørelse (for den enkelte kommanditist)

	<u>Pr. 1 andel</u>	<u>Egne tal</u>
<b>Fradragskonti</b>		
Stamkapital	155.000	0
Ikke afskrivningsberettiget andel, udbyderhonorar	-6.500	0
Årets skattemæssige resultat, akkumuleret primo	-60.411	0
Årets skattemæssige resultat	-6.887	0
	<u>81.202</u>	<u>0</u>
<b>Ejendom</b>		
Bygning		13.286.741
Regulering ved udtræden af kommanditist		-271.960
Grund		1.563.259
Handelsomkostninger		650.000
Tilgang på ejendom, 2015		295.225
Tilgang på ejendom, 2016		5.225.572
<b>Købesum i alt</b>		<u>20.748.837</u>
<b>Skattemæssig opdeling</b>		
Ikke afskrivningsberettiget andel (grund og andel af købsomkostninger)		2.213.259
Afskrivningsberettiget indkøbscenter		13.014.781
Tilgang på ejendom, 2015		295.225
Tilgang på ejendom, 2016		5.225.572
		<u>20.748.837</u>
<b>Skattemæssige korrektioner</b>		
<b>Ejendom</b>		
Kostpris inkl. afskrivningsberettigede handelsomkostninger		<u>18.535.578</u>
Akkumulerede afskrivninger, primo		<u>4.697.128</u>
4% af afskrivningsgrundlag		<u>741.423</u>
Akkumulerede afskrivninger, ultimo		<u>5.438.551</u>
	<u>Pr. 1 andel</u>	<u>Egne tal</u>
Årets afskrivning	<u>7.414</u>	<u>0</u>



**Indskudskonto**

	<u>Pr. 1 andel</u>	<u>Egne tal</u>
Indskudskonto primo	0	0
Årets indskud ved opstart	0	0
Lånt indskud, hovedstol som fratrækkes	0	0
Løbende indskud tidligere år	0	0
Løbende indskud 2013	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

**Kapitalafkastgrundlag, pr. 1% andel pr. 31. december 2016**

	<u>31/12-16</u>	<u>31/12-15</u>
Skattemæssig værdi ejendom	207.488	155.233
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	453	267
Likvide beholdninger	9.798	568
Øvrige aktiver	8.034	123
<b>Aktiver</b>	<u>225.846</u>	<u>156.191</u>
Gældsforpligtelser	173.883	105.318
Indskudslån	0	0
<b>Gæld</b>	<u>173.883</u>	<u>105.318</u>
<b>Kapitalafkastgrundlag</b>	<u>51.962</u>	<u>50.873</u>

Kapitalafkast beregnes med 1%.