

Tyske Boliger I ApS

Produktionsvej 8
2600 Glostrup
CVR-nr. 29178941

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.05.2019

Dirigent

Navn: Birger Kuntkes

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Tyske Boliger I ApS
Produktionsvej 8
2600 Glostrup

CVR-nr.: 29178941
Hjemsted: Glostrup
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Birger Kuntkes

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Tyske Boliger I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 21.05.2019

Direktion

Birger Kuntkes

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Tyske Boliger I ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tyske Boliger I ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 21.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Klaus Tvede-Jensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23304

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er at være holdingselskab. Selskabets datterselskab i Tyskland har investeret i en række ejendomme i Tyskland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud på 2 t.EUR., hvilket ledelsen anser som utilfredsstillende.

Selskabets ledelse har konstateret fejl i sidste års årsrapport. Ledelsen har vurderet fejlen væsentlig for regnskabet og rettet fejlen efter årsregnskabslovens regler om væsentlige fejl. Vi henviser til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis for nærmere beskrivelse.

Selskabet har tabt sin selskabskapital og er derfor omfattet af selskabslovens § 119 omhandlende kapitaltab.

Selskabet forventer tilstrækkelig likviditet til den fremtidige drift. Der henvises endvidere til note 1 vedrørende usikkerhed om going concern.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>EUR</u>	<u>2017</u> <u>EUR</u>
Bruttotab		(7.048)	(3.274)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(5.306)	32.711
Andre finansielle indtægter	2	12.118	2.303
Andre finansielle omkostninger		<u>(57)</u>	<u>(30)</u>
Resultat før skat		(293)	31.710
Skat af årets resultat	3	<u>(1.316)</u>	<u>941</u>
Årets resultat		<u>(1.609)</u>	<u>32.651</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(1.609)</u>	<u>32.651</u>
		<u>(1.609)</u>	<u>32.651</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 EUR</u>	<u>2017 EUR</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>17</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>17</u>
Likvide beholdninger		<u>251</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver		<u>251</u>	<u>18</u>
Aktiver		<u>251</u>	<u>18</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 EUR</u>	<u>2017 EUR</u>
Virksomhedskapital		402.652	402.652
Overført overskud eller underskud		<u>(564.332)</u>	<u>(562.723)</u>
Egenkapital		<u>(161.680)</u>	<u>(160.071)</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.013	1.487
Skyldig selskabsskat		1.316	0
Anden gæld	5	<u>158.602</u>	<u>158.602</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>161.931</u>	<u>160.089</u>
Gældsforpligtelser		<u>161.931</u>	<u>160.089</u>
Passiver		<u>251</u>	<u>18</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	EUR	EUR	EUR
Egenkapital primo	402.652	(404.121)	(1.469)
Rettelse af væsentlige fejl	0	(158.602)	(158.602)
Korrigeret egenkapital primo	402.652	(562.723)	(160.071)
Årets resultat	0	(1.609)	(1.609)
Egenkapital ultimo	402.652	(564.332)	(161.680)

Noter

1. Going concern

Som følge af nedjustering af værdien af investeringsejendommene i datterselskaberne tidligere regnskabsår, samt årets rettelse af tidligere års væsentlige fejl har selskabet tabt sin egenkapital. Egenkapitalen forventes reetableret ved fremtidig drift.

Kuntkes Holding ApS har i forbindelse med regnskabsafleggelsen afgivet tilbagetrædelseserklæring for tilgodehavende ved selskabet på 159 t.EUR. Gælden er præsenteret under "Anden gæld". Tilbagetrædelseserklæringen er gældende frem til 31.12.2019.

Derudover har ejeren tilkendegivet, at ville støtte selskabet økonomisk såfremt det måtte blive en nødvendighed.

Som følge heraf har selskabet tilstrækkelig likviditet til fortsat drift, og selskabet kan indfri sine øvrige forpligtelser i takt med at de forfalder.

	2018	2017
	EUR	EUR
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	12.118	2.303
	12.118	2.303
	2018	2017
	EUR	EUR
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.316	(17)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(924)
	1.316	(941)

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder EUR
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>859.554</u>
Kostpris ultimo	<u>859.554</u>
Nedskrivninger primo	<u>(859.554)</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>(859.554)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>

Noter

	2018	2017
	EUR	EUR
5. Anden gæld		
Anden gæld i øvrigt	158.602	158.602
	158.602	158.602

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 20. August 2012 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til Skjern Bank. Kautionen er ubegrænset. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 5.580.001 EUR.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentlige fejl i tidligere år

Selskabet har i 2018 konstateret fejl i opstillingen af årsrapporten for 2017, hvilket har medført manglende indregning af en enkelt regnskabspost.

Fejlen kan henføres til, regnskabsperioder der ligger forud for at Deloitte blev valgt som revisor. Den beløbsmæssige effekt af korrektionen er indregnet direkte på egenkapitalen pr. 1. januar 2018, mens sammenligningstallene for regnskabsåret 2017 ligeledes er tilpasset. Korrektionen af væsentlige fejl påvirker således ikke resultatopgørelsen for indeværende regnskabsår.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 11 stk. 3, er nedenfor angivet den beløbsmæssige effekt på egenkapital og gældsforpligtelser. Rettelsen har ikke haft nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen i 2017.

	2018	2017
	EUR	EUR
Egenkapital jf. aflagt årsregnskab 2017	0	(1.469)
Regulering væsentlige fejl i alt	0	(158.602)
Regulering egenkapital i alt	0	(160.071)
Gældsforpligtelser i alt jf. aflagt årsregnskab 2017	0	1.487
Regulering af "Anden gæld"	0	158.602
Regulering gældsforpligtelser i alt	0	160.089

Der henvises til egenkapitalopgørelsen i nærværende årsrapport for effekten på selskabets finansielle stilling.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Anvendt regnskabspraksis

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.