

## **Tyske Boliger I ApS**

**c/o M & N Consult ApS, Nathejrevej 4, 4873 Væggerløse**

---

**Årsrapport for**

**2015**

---

**CVR-nr. 29 17 89 41**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2016.

---

**Carl Johan Juul-Jensen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Tyske Boliger I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Væggerløse, den 26. maj 2016

### **Direktion**

Henning Harding Hansen

### **Bestyrelse**

Carl Johan Juul Jensen  
Formand

Henning Harding Hansen

Bent Nyegaard

Birger Kuntkes

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Tyske Boliger I ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Tyske Boliger I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at tage forbehold, skal vi henvise til at selskabet har tabt egenkapitalen. Selskabets likviditet er stram, men selskabets ledelse har sammen med pengeinstitut fremlagt en plan, der forventer at sikre driften.

Der er usikkerhed omkring værdiansættelsen af ejendommene i datterselskabet. Vi er enige i den regnskabsmæssige behandling. Vi henviser til note om usikkerhed ved indregning eller måling.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Risskov, den 26. maj 2016

### **Martinsen Aarhus**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 16 17 04 45

Kaj Kromann Laschewski  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Tyske Boliger I ApS  
c/o M & N Consult ApS  
Nathejrevej 4  
4873 Væggerløse

CVR-nr.: 29 17 89 41  
Stiftet: 16. november 2005  
Hjemsted: Guldborgsund  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Carl Johan Juul Jensen, Formand  
Henning Harding Hansen  
Bent Nyegaard  
Birger Kuntkes

### Direktion

Henning Harding Hansen

### Revision

Martinsen Aarhus  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

### Dattervirksomhed

Tyske Bolig I GmbH, Falkensee, Tyskland

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der blev i 2011 foretaget eksterne vurderinger af ejendommene. Henset til de markedsmæssige forhold, er værdiansættelsen bibeholdt for 2015. Der er således usikkerhed om værdiansættelsen.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør EUR -5.609 mod EUR -6.097 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør EUR -33.837 mod EUR 117.236 sidste år. Af årets resultat vedrører 112 t.EUR selskabsadministrationshonorar vedrørende tidligere regnskabsår. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Grundet nedjustering af investeringsejendomme i 2011 i selskabets datterselskab, har selskabet tabt sin egenkapital. Egenkapitalen forventes reetableret ved fremtidig drift. Der henvises endvidere til note 2 vedrørende usikkerhed om going concern.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Tyske Boliger I ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i euro.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under henrette forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Andre hensatte forpligtelser

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettoralisationsværdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u> EUR	<u>2014</u> EUR
<b>Bruttotab</b>	<b>-5.609</b>	<b>-6.097</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-37.298	115.798
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	12.095	12.008
Andre finansielle indtægter	112	1
Øvrige finansielle omkostninger	-3.137	-4.474
<b>Årets resultat</b>	<b>-33.837</b>	<b>117.236</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	117.236
Disponeret fra overført resultat	-33.837	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-33.837</b>	<b>117.236</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		EUR	EUR
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	8	38
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>8</b>	<b>38</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8</b>	<b>38</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		EUR	EUR
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	402.652	402.652
5	Overført resultat	-1.485.575	-1.451.738
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.082.923</b>	<b>-1.049.086</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Andre hensatte forpligtelser	203.792	238.202
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>203.792</b>	<b>238.202</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	18.478	38.467
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.478	38.467
	Kortfristet del af langfristet gæld	25.000	25.000
7	Anden gæld	835.661	747.455
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	860.661	772.455
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>879.139</b>	<b>810.922</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>8</b>	<b>38</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>9 Eventualposter</b>			

## Noter

	2015 EUR	2014 EUR
<b>1. Usikkerhed om going concern</b>		
Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et underskud på 34 t.EUR. Heraf vedrører 112 t.EUR selskabsadministrationshonorar vedrørende tidligere regnskabsår.		
Grundet nedjustering af investeringsejendomme i 2011 i selskabets datterselskab, har selskabet tabt sin egenkapital. Egenkapitalen forventes reetableret ved fremtidig drift.		
Der er misforhold mellem omsætningsaktiver og kortfristede gæld. Selskabets finansiering sikres ved indskud fra investorerne, samt aftale med kreditinstitut. Selskabets fortsatte drift for det kommende regnskabsår er således sikret ved støtte fra pengeinstitut i samarbejde med investorkredsen.		
<b>2. Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
Der blev i 2011 foretaget eksterne vurderinger af ejendommene. Henset til de markedsmæssige forhold, er værdiansættelsen bibeholdt for 2015. Der er således usikkerhed om værdiansættelsen.		
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2015	859.554	859.554
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>859.554</b>	<b>859.554</b>
Nedskrivninger 1. januar 2015	-1.344.178	-1.459.976
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-37.298	115.798
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>-1.381.476</b>	<b>-1.344.178</b>
Modregnet i tilgodehavender	318.130	246.422
Overført til hensatte forpligtelser	203.792	238.202
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b>521.922</b>	<b>484.624</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Tyske Bolig I GmbH	Falkensee, Tyskland	100 %
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	402.652	402.652
	<b>402.652</b>	<b>402.652</b>

## Noter

	31/12 2015 EUR	31/12 2014 EUR
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	-1.451.738	-1.568.974
Årets overførte overskud eller underskud	-33.837	117.236
	<b>-1.485.575</b>	<b>-1.451.738</b>

## 6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år EUR	Restgæld efter 5 år EUR	Gæld i alt 31/12 2015 EUR	Gæld i alt 31/12 2014 EUR
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	25.000	0	43.478	63.467
	<b>25.000</b>	<b>0</b>	<b>43.478</b>	<b>63.467</b>

## 7. Anden gæld

Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	831.462	743.256
Andre skyldige poster	4.199	4.199
	<b>835.661</b>	<b>747.455</b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet har afgivet kaution overfor datterselskabets bankgæld på 4.729 t.EUR.

Ingen øvrige pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

## 9. Eventualposter

### Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 23 t.EUR.

Dette er ikke aktiveret på grund af usikkerhed vedrørende udnyttelsestidspunkt.