

Tyske Boliger I ApS

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

Årsrapport for

2016

CVR-nr. 29 17 89 41

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2017.

Niels Chr. Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Væggerløse, den 18. maj 2017

Direktion

Birger Kuntkes

Bestyrelse

Birger Kuntkes
Formand

Ole Gidsel

Bent Nyegaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Tyske Boliger I ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tyske Boliger I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

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.

Risskov, den 18. maj 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

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

Birger Kuntkes, Formand
Ole Gidsel
Bent Nyegaard

Direktion

Birger Kuntkes

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Dattervirksomhed

Tyske Bolig I GmbH, Falkensee, Tyskland

Ledelsesberetning

Selskabets 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 2016. Der er således usikkerhed om værdiansættelsen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør EUR -5.575 mod EUR -5.610 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør EUR 1.048.803 mod EUR -33.837 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af en gældseftergivelse på 889 T.eur.

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

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, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i 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 hensatte 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 nettorealiseringsværdien 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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016 EUR</u>	<u>2015 EUR</u>
Bruttotab	-5.575	-5.610
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	154.980	-37.298
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	12.963	12.095
Andre finansielle indtægter	888.968	112
Øvrige finansielle omkostninger	-2.533	-3.136
Årets resultat	1.048.803	-33.837
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.048.803	0
Disponeret fra overført resultat	0	-33.837
Disponeret i alt	1.048.803	-33.837

Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		EUR	EUR
Anlægsaktiver			
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0
	Anlægsaktiver i alt	0	0
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	0	8
	Omsætningsaktiver i alt	0	8
	Aktiver i alt	0	8

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		EUR	EUR
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	402.652	402.652
5	Overført resultat	-436.772	-1.485.575
	Egenkapital i alt	-34.120	-1.082.923
Hensatte forpligtelser			
	Andre hensatte forpligtelser	29.909	203.792
	Hensatte forpligtelser i alt	29.909	203.792
Gældsforpligtelser			
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	18.478
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	18.478
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	25.000
	Gæld til pengeinstitutter	13	0
	Anden gæld	4.198	835.661
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.211	860.661
	Gældsforpligtelser i alt	4.211	879.139
	Passiver i alt	0	8

- 1 Usikkerhed om going concern**
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling**
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Noter

	2016 EUR	2015 EUR
1. Usikkerhed om going concern		
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 og likviditeten er stram. 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.		
2. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Der blev i 2011 foretaget eksterne vurderinger af ejendommene. Henset til de markedsmæssige forhold, er værdiansættelsen bibeholdt for 2016. Der er således usikkerhed om værdiansættelsen.		
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	859.554	859.554
Kostpris 31. december 2016	859.554	859.554
Nedskrivninger 1. januar 2016	-1.381.476	-1.344.178
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	154.980	-37.298
Opskrivninger 31. december 2016	-1.226.496	-1.381.476
Modregnet i tilgodehavender	337.033	318.130
Overført til hensatte forpligtelser	29.909	203.792
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	366.942	521.922
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	0	0
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Tyske Bolig I GmbH	Falkensee, Tyskland	100 %
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	402.652	402.652
	402.652	402.652

Noter

	31/12 2016 EUR	31/12 2015 EUR
	<u> </u>	<u> </u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-1.485.575	-1.451.738
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.048.803</u>	<u>-33.837</u>
	<u>-436.772</u>	<u>-1.485.575</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet har afgivet kaution overfor datterselskabets bankgæld på 5.124 t.EUR.

Ingen øvrige pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.