



## Tyske Boliger I ApS

Produktionsvej 8  
2600 Glostrup  
CVR-nr. 29178941

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
14.06.2023

---

**Birger Kuntkes**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Tyske Boliger I ApS  
Produktionsvej 8  
2600 Glostrup

CVR-nr.: 29178941  
Hjemsted: Glostrup  
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Birger Kuntkes, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 14.06.2023

**Direktion**

**Birger Kuntkes**

direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Tyske Boliger I ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tyske Boliger I ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 brugerne 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 anvendte 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 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 herudover 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.

Aarhus, den 14.06.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Michael Bach**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19691

**Jonas Thøstesen Svensson**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47824

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud på 44 t.EUR., hvilket ledelsen anser som utilfredsstillende dog som forventet.

Selskabet har som følge af tidligere års nedjustering af værdien af investeringsejendommene i datterselskaberne tidligere tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens § 119 omhandlende kapitaltab. Det er ledelsens forventning, at reetablering af kapitalforholdene vil kunne ske gennem løbende positiv drift i datterselskaberne.

Selskabets ultimative moderselskab Kuntkes Group ApS, tidligere Holdingselskabet af 20. august 2012 ApS, er fusioneret med Anpartsselskabet af 22. december 2022 ved anmeldelse af en skattefri fusion. Fusionen er gennemført med "Kuntkes Group ApS" som det modtagende selskab og "Anpartsselskabet af 22. december 2022" som det indskydende selskab. Fusionen er regnskabsmæssigt sket med tilbagevirkende kraft til d. 1. januar 2022, mens den skattemæssige fusionsdato er angivet som den 1. januar 2023.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 EUR	2021 EUR
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(8.851)</b>	<b>(14.028)</b>
Andre finansielle indtægter	2	101.117	44.032
Andre finansielle omkostninger	3	(147.919)	(82.402)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(55.653)</b>	<b>(52.398)</b>
Skat af årets resultat	4	11.919	11.036
<b>Årets resultat</b>		<b>(43.734)</b>	<b>(41.362)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(43.734)	(41.362)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(43.734)</b>	<b>(41.362)</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 EUR	2021 EUR
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.258.793	1.128.548
Udskudt skat		8.456	0
Andre tilgodehavender		0	1.018.073
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		3.463	11.036
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.270.712</b>	<b>2.157.657</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.036</b>	<b>1.828</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.273.748</b>	<b>2.159.485</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.273.748</b>	<b>2.159.485</b>

**Passiver**

	Note	2022 EUR	2021 EUR
Virksomhedskapital		402.652	402.652
Overført overskud eller underskud		(369.623)	(325.889)
<b>Egenkapital</b>		<b>33.029</b>	<b>76.763</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.013	2.013
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.238.706	2.080.709
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.240.719</b>	<b>2.082.722</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.240.719</b>	<b>2.082.722</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.273.748</b>	<b>2.159.485</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital EUR	Overført overskud eller underskud EUR	I alt EUR
Egenkapital primo	402.652	(325.889)	76.763
Årets resultat	0	(43.734)	(43.734)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>402.652</b>	<b>(369.623)</b>	<b>33.029</b>

Selskabet har som følge af tidligere års nedjustering af værdien af investeringsejendommene i datterselskaberne tidligere tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens § 119 omhandlende kapitaltab. Det er ledelsens forventning, at reetablering af kapitalforholdene vil kunne ske gennem løbende positiv drift i datterselskaberne.

# Noter

## 1 Going concern

Selskabet har som følge af tidligere års nedjustering af værdien af investeringsejendommene i datterselskaberne tidligere tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning, at reetablering af kapitalforholdene vil kunne ske gennem løbende positiv drift i datterselskaberne.

## 2 Andre finansielle indtægter

	2022 EUR	2021 EUR
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	101.117	34.308
Renteindtægter i øvrigt	0	9.724
	<b>101.117</b>	<b>44.032</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2022 EUR	2021 EUR
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	147.897	80.027
Renteomkostninger i øvrigt	22	2.375
	<b>147.919</b>	<b>82.402</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2022 EUR	2021 EUR
Ændring af udskudt skat	(8.456)	0
Refusion i sambeskatning	(3.463)	(11.036)
	<b>(11.919)</b>	<b>(11.036)</b>

## 5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder EUR
Kostpris primo	859.554
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>859.554</b>
Nedskrivninger primo	(859.554)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(859.554)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Tysk Bolig 1 GmbH	Falkensee	GmbH	100,00

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kuntkes Group ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom subsidiært forindkomstskatter 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 administrationsselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med Skjern Bank overfor Tysk Bolig 1 GmbH. Bankgælden i Tysk Bolig 1 GmbH udgør 4.754 t.EUR pr. 31.12.2022.

# 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.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## 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.

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.

### 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, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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).

### **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 tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.



**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.