

TYSK Ejendomsinvest A/S

Krogen 1, 9530 Støvring

CVR-nr. 29 22 13 75

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. november 2016.

Betina Hyttel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for TYSK Ejendomsinvest A/S.

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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 26. august 2016

Direktion

Betina Hyttel

Bestyrelse

Tommy Frank

Jeanette Frank

Betina Hyttel

Selskabsoplysninger

Selskabet	TYSK Ejendomsinvest A/S Krogen 1 9530 Støvring
	Telefon: +45 24 67 99 07
	E-mail: norden@pc.dk
	CVR-nr.: 29 22 13 75
	Stiftet: 15. oktober 2005
	Hjemsted: Rebild
	Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016 11. regnskabsår
Bestyrelse	Tommy Frank Jeanette Frank Betina Hyttel
Direktion	Betina Hyttel
Bankforbindelse	Sparnord Bank A/S
Modervirksomhed	KROGEN Invest ApS
Associerede virksomheder	Berlin Properties Invest A/S, Rebild Ejendomsselskabet BERLIN A/S, Rebild

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive et tysk ejendomsselskab samt at udføre investeringsvirksomhed med køb og salg af værdipapirer samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Siden konkurs hos Tommy Frank Holding A/S tilbage i januar/februar 2011 har selskabets haft dets aktiviteter under afvikling.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsrapporten aflægges under forudsætning af fortsat drift / going concern. Det er afgørende at moderselskabet, KROGEN Invest ApS, stiller den påkrævede likviditet til selskabets rådighed. Det er ledelsens bedømmelse, at tilsagn om likviditet fra moderselskabet vil blive imødekommet efterhånden som behovet opstår, hvorfor årsregnskabet aflægges under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Herudover har der ikke været væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -1.275 t.kr. mod -20 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.169 t.kr. mod 1.194 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets aktivitet består af ejerskab i følgende associerede selskaber:

Ejendomsselskabet BERLIN A/S (ejerandel 40%) – Selskabet har tidligere ejet, via 100% dattervirksomhed DanskInvest Berlin GmbH, to beboelsesejendomme i Berlin. Seneste indregnede regnskab er pr. 31. december 2015. Der henvises til årsrapporten 2015 for Ejendomsselskabet BERLIN A/S. I december 2013 blev den ene beboelsesejendom solgt (Karl Max Strasse). Likviditetsmæssigt har en del af ejerne understøttet selskabet siden år 2011. I marts 2015 blev grundstyk ved ejendommen Potsdamer Str. solgt og i juli/august 2015 blev selskabets sidste ejendom (Potsdamer Str.) overdraget. Selskabet forventes at blive afviklet i løbet af 2. halvår 2016 eller 1. halvår 2017. Der er ingen likviditetsmæssigt provenu til aktionærene. Den fulde egenkapital på over 15 mio. kr. i Ejendomsselskabet BERLIN A/S er tabt. En betydelig del af udlånene er tillige tabt. Nykredit Realkredit, Nykredit Bank og Danske Bank har alle fået deres penge ... tak for det.

Berlin Properties Invest A/S (ejerandel 20%) – Selskabet og dets tre tyske dattervirksomheder er fortsat under afvikling. Alle ejerlejlighederne har siden år 2012 været solgt, så afviklingen består alene i likvidation af tyske GmbH'er og i sidste ende det danske aktieselskab Berlin Properties Invest. Seneste indregnede regnskab er pr. 31. december 2015. Der henvises til årsrapporten 2015. Der forventes ikke yderligere likviditetsmæssig provenu ved afvikling af Berlin Properties Invest A/S.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TYSK Ejendomsinvest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens 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.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens 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, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter TYSK Ejendomsinvest A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Hensatte forpligtelser omfatter underbalance i associerede virksomheder. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet har en 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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttotab	-1.275.072	-20.019
Personaleomkostninger	0	0
Resultat før finansielle poster	-1.275.072	-20.019
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3.631.860	1.524.987
Andre finansielle indtægter	22	7
1 Øvrige finansielle omkostninger	-371.388	-412.843
Resultat før skat	1.985.422	1.092.132
2 Skat af årets resultat	183.290	101.721
Årets resultat	2.168.712	1.193.853
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.168.712	1.193.853
Disponeret i alt	2.168.712	1.193.853

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>0</u>	<u>13.890</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>13.890</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>13.890</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	0
Udskudte skatteaktiver	85.470	0
Tilgodehavende selskabsskat	<u>97.820</u>	<u>101.721</u>
Tilgodehavender i alt	<u>183.290</u>	<u>101.721</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>183.290</u>	<u>101.721</u>
Aktiver i alt	<u>183.290</u>	<u>115.611</u>

Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
5 Overført resultat	-6.364.177	-8.532.889
Egenkapital i alt	-4.364.177	-6.532.889
 Hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser	0	1.035.116
Hensatte forpligtelser i alt	0	1.035.116
 Gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.537.467	5.036.906
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.537.467	5.036.906
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	20.000
Anden gæld	0	556.478
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.000	576.478
Gældsforpligtelser i alt	4.547.467	5.613.384
 Passiver i alt	 183.290	 115.611
 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		
8 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	371.388	412.843
	371.388	412.843
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	-97.820	-101.721
Årets regulering af udskudt skat	-85.470	0
	-183.290	-101.721
3. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2015	6.358.000	6.758.000
Afgang i årets løb	0	-400.000
Kostpris 30. juni 2016	6.358.000	6.358.000
Opskrivninger 1. juli 2015	-9.989.860	-11.914.847
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-13.890	1.551.622
Udbytte, egenkapitalposter m.m.	2.610.634	373.365
Reg. ovf. til hensatte forpligtelser	1.035.116	0
Opskrivninger 30. juni 2016	-6.358.000	-9.989.860
Modregnet i tilgodehavender	0	2.610.634
Overført til hensatte forpligtelser	0	1.035.116
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	0	3.645.750
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	0	13.890
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Berlin Properties Invest A/S	Rebild	20 %
Ejendomsselskabet BERLIN A/S	Rebild	40 %

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	2.000.000	2.000.000
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>

Aktiekapitalen består af 2.000 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	-8.532.889	-9.726.742
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.168.712</u>	<u>1.193.853</u>
	<u>-6.364.177</u>	<u>-8.532.889</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke afgivet nogen pantsætninger eller stillet nogen sikkerhedsstillelser, kautioner, hensigter m.m.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KROGEN Invest ApS, CVR-nr. 36031158 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

8. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

KROGEN Invest ApS