

# **Ejendomsinvest TYSKLAND ApS**

**Krogen 1, 9530 Støvring**

**CVR-nr. 29 97 18 62**

## **Årsrapport**

**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. august 2017.

---

Betina Hyttel  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsinvest TYSKLAND ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 4. august 2017

**Direktion**

Betina Hyttel

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsinvest TYSKLAND ApS Krogen 1 9530 Støvring  Telefon: +45 24 67 99 07  CVR-nr.: 29 97 18 62 Stiftet: 1. september 2006 Hjemsted: Rebild Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017 11. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Betina Hyttel
<b>Bankforbindelse</b>	Sparnord Bank A/S
<b>Modervirksomhed</b>	KROGEN Invest ApS
<b>Associerede virksomheder</b>	K/S Irmtraut Plejehjem, Randers Kompl.selskabet Irmtraut ApS, Randers

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive handel med investeringsejendomme, ejendomsprojekter, ejendomsselskaber, administration, rådgivning samt at udføre investeringsvirksomhed i forbindelse hermed. I de sidste 8 år har den eneste aktivitet i selskabet været et passivt ejerskab af K/S IRMTRAUT Plejehjem og Kompl.selskabet Irmtraut ApS. Ejerandelen udgør 20%.

### **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.

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

Årets bruttotab udgør -8.263 kr. mod -7.500 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 155.487 kr. mod 77.131 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsinvest TYSKLAND 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 danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

#### **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.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modvirksomhedens 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.

### **Tilgodehavender**

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

### **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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsinvest TYSKLAND ApS 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.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter underbalancer (negativ egenkapital/værdi) i selskabets kapitalandele for K/S Irmtraut Plejehjem og Kompl.selskabet Irmtraut ApS opgjort under et. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet har en forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi 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>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-8.263</b>	<b>-7.500</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	132.955	49.543
Andre finansielle indtægter	50.067	39.905
2 Øvrige finansielle omkostninger	-12.935	-10.317
<b>Resultat før skat</b>	<b>161.824</b>	<b>71.631</b>
3 Skat af årets resultat	-6.337	5.500
<b>Årets resultat</b>	<b>155.487</b>	<b>77.131</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	155.487	77.131
<b>Disponeret i alt</b>	<b>155.487</b>	<b>77.131</b>



## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
5 Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
6 Udskudte skatteaktiver	0	5.500
Tilgodehavender i alt	0	5.500
Likvide beholdninger	237	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>237</b>	<b>5.500</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>237</b>	<b>5.500</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	50.000	500.000
8 Overført resultat	-1.577.575	-2.183.062
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.527.575</b>	<b>-1.683.062</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Andre hensatte forpligtelser	1.198.595	1.471.617
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.198.595</b>	<b>1.471.617</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttet virksomhed	320.880	209.445
Selskabsskat	837	0
Anden gæld	7.500	7.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	329.217	216.945
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>329.217</b>	<b>216.945</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>237</b>	<b>5.500</b>

1 Usikkerhed om going concern

9 Eventualposter

## Noter

---

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>1. Usikkerhed om going concern</b>		
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.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	<u>12.935</u>	<u>10.317</u>
	<u><b>12.935</b></u>	<u><b>10.317</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	837	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>5.500</u>	<u>-5.500</u>
	<u><b>6.337</b></u>	<u><b>-5.500</b></u>

## Noter

	30/6 2017	30/6 2016
<b>4. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2016	2.025.500	2.025.500
<b>Kostpris 30. juni 2017</b>	<b>2.025.500</b>	<b>2.025.500</b>
Opskrivninger 1. juli 2016	-4.098.500	-4.148.043
Tilpasning af regnskabspraksis	0	-26.946
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	132.955	76.489
<b>Opskrivninger 30. juni 2017</b>	<b>-3.965.545</b>	<b>-4.098.500</b>
Modregnet i tilgodehavender	741.450	601.383
Overført til hensatte forpligtelser	1.198.595	1.471.617
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b>1.940.045</b>	<b>2.073.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
K/S Irmtraut Plejehjem	Randers	20 %
Kompl.selskabet Irmtraut ApS	Randers	20 %
<b>5. Tilgodehavender hos associerede virksomheder</b>		
Udlån til associerede virksomheder	741.450	601.383
Nedskrivning på tilgodehavender ass. virks.	-741.450	-601.383
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6. Udskudte skatteaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver 1. juli 2016	5.500	0
Udskudt skat af årets resultat	-5.500	5.500
	<b>0</b>	<b>5.500</b>
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2016	500.000	500.000
Omdannelse af A/S til ApS samt kap.nedsættelse	-450.000	0
	<b>50.000</b>	<b>500.000</b>

Anpartskapitalen består af 50 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

## Noter

---

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2016	-2.183.062	-2.260.193
Årets overførte overskud eller underskud	155.487	77.131
Ovf. fra selskabskapital	<u>450.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>-1.577.575</b></u>	<u><b>-2.183.062</b></u>

## 9. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har afgivet prorata kaution (inkl. overhæftelse på 30%) overfor Sparnord Bank A/S engagement med K/S IRMTRAUT Plejehjem. Forpligtelsen udgør ca. 2 mio. kr.

Herudover er ingen af selskabets aktiver er stillet til sikkerhed eller pantsat overfor tredjemand.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KROGEN Invest ApS, CVR-nr. 36031158 som administrationselskab 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.