

Ejendomsinvest TYSKLAND ApS

Krogen 1, 9530 Støvring

CVR-nr. 29 97 18 62

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. august 2019.

Betina Hyttel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 6. august 2019

Direktion

Betina Hyttel

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsinvest TYSKLAND ApS Krogen 1 9530 Støvring
	CVR-nr.: 29 97 18 62
	Stiftet: 1. september 2006
	Hjemsted: Rebild
	Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019 13. regnskabsår
Direktion	Betina Hyttel
Bankforbindelse	Sparnord Bank A/S
Modervirksomhed	KROGEN Invest ApS
Associerede virksomheder	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 9 år har den eneste aktivitet i selskabet været et passivt ejerskab af K/S IRMTRAUT Plejehjem og Kompl.selskabet Irmtraut ApS. Ejerandelen udgør 20%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -8.907 kr. mod -17.290 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.006.835 kr. mod 1.030.360 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af, at plejehjemmet i Irmtraut er solgt i november/december 2018. Salget er sket til en væsentlig højere værdi end det i det seneste aflagte regnskab. K/S Irmtraut Plejehjem har haft et resultat (før skat) på t.kr. 15.583 hvoraf Ejendomsinvest TYSKLAND ApS tegner sig for 20%. I perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019 er der udloddet kr. 3.475.000 og kr. 23.000 fra K/S Irmtraut til Selskabet - kapitalnedsættelse i november 2018 og ordinær udlodning på generalforsamling maj 2019.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttotab	-8.907	-17.290
1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.976.501	1.014.122
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	47.795	0
Andre finansielle indtægter	0	58.703
2 Øvrige finansielle omkostninger	0	-20.595
Resultat før skat	3.015.389	1.034.940
3 Skat af årets resultat	-8.554	-4.580
Årets resultat	3.006.835	1.030.360
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.450.000	0
Overføres til overført resultat	556.835	1.030.360
Disponeret i alt	3.006.835	1.030.360

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	52.578	574.077
Finansielle anlægsaktiver i alt	52.578	574.077
Anlægsaktiver i alt	52.578	574.077
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.432.976	0
Tilgodehavender i alt	2.432.976	0
Likvide beholdninger	40.120	527
Omsætningsaktiver i alt	2.473.096	527
Aktiver i alt	2.525.674	574.604

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	50.000	50.000
6 Overført resultat	9.620	-547.215
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.450.000	0
Egenkapital i alt	2.509.620	-497.215
Gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.059.739
8 Selskabsskat	8.554	4.580
Anden gæld	7.500	7.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	16.054	1.071.819
Gældsforpligtelser i alt	16.054	1.071.819
Passiver i alt	2.525.674	574.604
9 Eventualposter		

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
K/S Irmtraut Plejehjem, 20%	3.116.697	1.014.122
Korrektion af primoindregning	-167.571	0
Kompl.selskabet Irmtraut ApS, 20%	27.375	0
	<u>2.976.501</u>	<u>1.014.122</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	<u>0</u>	<u>20.595</u>
	<u>0</u>	<u>20.595</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>8.554</u>	<u>4.580</u>
	<u>8.554</u>	<u>4.580</u>
4. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2018	3.525.500	2.025.500
Tilgang i årets løb	0	1.500.000
Afgang i årets løb/kap.nedsættelse	<u>-3.475.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2019	<u>50.500</u>	<u>3.525.500</u>
Opskrivninger 1. juli 2018	-2.951.423	-3.965.545
Korrektion af tidligere opskrivninger	-167.571	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	3.144.072	1.014.122
Udlodninger	<u>-23.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2019	<u>2.078</u>	<u>-2.951.423</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>52.578</u>	<u>574.077</u>
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
K/S Irmtraut Plejehjem	Randers	20 %
Kompl.selskabet Irmtraut ApS	Randers	20 %

Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2018	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2018	-547.215	-1.577.575
Årets overførte overskud eller underskud	556.835	1.030.360
	<u>9.620</u>	<u>-547.215</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	2.450.000	0
	<u>2.450.000</u>	<u>0</u>
8. Selskabsskat		
Skyldig selskabsskat 1. juli 2018	4.580	837
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	-4.580	-837
Beregnet selskabsskat for indeværende år	8.554	4.580
	<u>8.554</u>	<u>4.580</u>

9. 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 10 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsinvest TYSKLAND ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab 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.

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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede 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.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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 kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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