

# **Ejendomsinvest TYSKLAND ApS**

**Krogen 1, 9530 Støvring**

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

## **Årsrapport**

**1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juli 2018.

---

**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 2017 - 30. juni 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 8. juli 2018

**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 2017 - 30. juni 2018 12. 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 -17.290 kr. mod -8.263 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.030.360 kr. mod 155.487 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. 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 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.

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.

##### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **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.

### **Gældsforpligtelser**

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



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-17.290</b>	<b>-8.263</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.014.122	132.955
Andre finansielle indtægter	58.703	50.067
1 Øvrige finansielle omkostninger	-20.595	-12.935
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.034.940</b>	<b>161.824</b>
2 Skat af årets resultat	-4.580	-6.337
<b>Årets resultat</b>	<b>1.030.360</b>	<b>155.487</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.030.360	155.487
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.030.360</b>	<b>155.487</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	574.077	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	574.077	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>574.077</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	527	237
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>527</b>	<b>237</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>574.604</b>	<b>237</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	-547.215	-1.577.575
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-497.215</b>	<b>-1.527.575</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Andre hensatte forpligtelser	0	1.198.595
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.198.595</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttet virksomhed	1.059.739	320.880
Selskabsskat	4.580	837
Anden gæld	7.500	7.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.071.819	329.217
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.071.819</b>	<b>329.217</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>574.604</b>	<b>237</b>

## 6 Eventualposter

## Noter

---

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	20.595	12.935
	<u><b>20.595</b></u>	<u><b>12.935</b></u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	4.580	837
Årets regulering af udskudt skat	0	5.500
	<u><b>4.580</b></u>	<u><b>6.337</b></u>
<b>3. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2017	2.025.500	2.025.500
Tilgang i årets løb	1.500.000	0
<b>Kostpris 30. juni 2018</b>	<u><b>3.525.500</b></u>	<u><b>2.025.500</b></u>
Opskrivninger 1. juli 2017	-3.965.545	-4.098.500
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.014.122	132.955
<b>Opskrivninger 30. juni 2018</b>	<u><b>-2.951.423</b></u>	<u><b>-3.965.545</b></u>
Modregnet i tilgodehavender	0	741.450
Overført til hensatte forpligtelser	0	1.198.595
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>1.940.045</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<u><b>574.077</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
K/S Irmtraut Plejehjem	Randers	20 %
Kompl.selskabet Irmtraut ApS	Randers	20 %

## Noter

---

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2017	50.000	500.000
Omdannelse af A/S til ApS samt kap.nedsættelse	<u>0</u>	<u>-450.000</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

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

<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2017	-1.577.575	-2.183.062
Årets overførte overskud eller underskud	1.030.360	155.487
Ovf. fra selskabskapital	<u>0</u>	<u>450.000</u>
	<b><u>-547.215</u></b>	<b><u>-1.577.575</u></b>

## 6. 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 5 t.kr.