

# Tyskland Invest A/S

Skolegade 7, 1. th., 8000 Aarhus

CVR-nr. 30 19 41 60

## Årsrapport

**1. oktober 2017 - 30. september 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. marts 2019.

---

Heinz-Eckhard Dombrowski  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Tyskland Invest 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. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. marts 2019

### **Direktion**

Thomas Michael Bolther

### **Bestyrelse**

Heinz-Eckhard Dombrowski  
formand

Nicole Klingbeil

Thomas Michael Bolther

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i Tyskland Invest A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Tyskland Invest A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 12. marts 2019

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Hans Peter Roug  
statsautoriseret revisor  
mne33683

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Tyskland Invest A/S Skolegade 7, 1. th. 8000 Aarhus
	CVR-nr.: 30 19 41 60
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Heinz-Eckhard Dombrowski, formand Nicole Klingbeil Thomas Michael Bolther
<b>Direktion</b>	Thomas Michael Bolther
<b>Revisor</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
<b>Dattervirksomhed</b>	Tyskland 1 ApS, Aarhus

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør EUR 96.693 mod EUR 9.035 sidste år. Resultat efter skat udgør EUR -31.194 mod EUR -64.054 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Tyskland Invest A/S 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 euro.

### **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**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fra investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og tab på debitorer.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendommene måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivning sker over 50 år. Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af den forventede scrapværdi ved brugstidens udløb. Scrapværdien revurderes løbende. Der afskrives ikke på grunde.

Der nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**


---

<u>Note</u>	<u>2017/18</u> EUR	<u>2016/17</u> EUR
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>96.693</b>	<b>9.035</b>
1 Personaleomkostninger	-32.878	-32.879
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-25.172	-24.596
<b>Driftsresultat</b>	<b>38.643</b>	<b>-48.440</b>
Andre finansielle indtægter	16.480	10.105
Øvrige finansielle omkostninger	-86.900	-25.595
<b>Resultat før skat</b>	<b>-31.777</b>	<b>-63.930</b>
Skat af årets resultat	583	-124
<b>Årets resultat</b>	<b>-31.194</b>	<b>-64.054</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-31.194	-64.054
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-31.194</b>	<b>-64.054</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>	2018	2017
<u>Note</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.815	16.365
2 Investeringsejendomme	1.457.999	1.478.660
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.471.814</u>	<u>1.495.025</u>
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	280.000	280.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>280.000</u>	<u>280.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.751.814</u></b>	<b><u>1.775.025</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	172.897	175.710
Andre tilgodehavender	28.643	18.479
Periodeafgrænsningsposter	1.032	1.006
Tilgodehavender i alt	<u>202.572</u>	<u>195.195</u>
Likvide beholdninger	53.472	21.059
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>256.044</u></b>	<b><u>216.254</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.007.858</u></b>	<b><u>1.991.279</u></b>

**Balance 30. september**


---

<b>Passiver</b>	2018	2017
<u>Note</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	201.348	201.348
Overført resultat	3.789	34.983
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>205.137</u></b>	<b><u>236.331</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	149.554
Deposita	11.615	11.615
Anden gæld	972.000	972.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>983.615</u>	<u>1.133.169</u>
Gældsforpligtelser	0	10.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.539	4.155
Gæld til tilknyttede virksomheder	326.425	326.425
Anden gæld	485.142	280.599
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>819.106</u>	<u>621.779</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.802.721</u></b>	<b><u>1.754.948</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.007.858</u></b>	<b><u>1.991.279</u></b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**4 Eventualposter**

**Noter**


---

	2017/18 EUR	2016/17 EUR
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	32.878	32.879
	<b>32.878</b>	<b>32.879</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2017	1.519.982	1.519.982
<b>Kostpris 30. september 2018</b>	<b>1.519.982</b>	<b>1.519.982</b>
Afskrivning 1. oktober 2017	-41.322	-20.661
Årets afskrivninger	-20.661	-20.661
<b>Afskrivning 30. september 2018</b>	<b>-61.983</b>	<b>-41.322</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b>1.457.999</b>	<b>1.478.660</b>

**3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 30. september 2018.

**4. Eventualposter**
**Sambeskatning**

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning 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 og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte og renter udgør estimeret maksimalt: 0 EUR.

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