

Tyskland Invest A/S

Skolegade 7, 1. th., 8000 Aarhus

CVR-nr. 30 19 41 60

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. marts 2017.

Heinz-Eckhard Dombrowski
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. februar 2017

Direktion

Heinz-Eckhard Dombrowski

Bestyrelse

Thomas Michael Bolther
formand

Peter Mogens Bach-Nielsen

Heinz-Eckhard Dombrowski

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Tyskland Invest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Tyskland Invest A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 28. februar 2017

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Henrik Rummenhoff
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tyskland Invest 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 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 fra investeringsejendomme, andre driftsindtægter 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40-50 år	827.853 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11-12 år	0 kr.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

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 Tyskland Invest A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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.

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

Beløb vedrørende 2016: EUR.

Beløb vedrørende 2015: EUR i tusinder.

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	68.574	199
2 Personaleomkostninger	-31.795	-17
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-26.819	-24
Driftsresultat	9.960	158
Andre finansielle indtægter	10.147	8
Øvrige finansielle omkostninger	-61.982	-61
Resultat før skat	-41.875	105
Skat af årets resultat	0	-16
Årets resultat	-41.875	89
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	89
Disponeret fra overført resultat	-41.875	0
Disponeret i alt	-41.875	89

Balance 30. september

Beløb vedrørende 2016: EUR.

Beløb vedrørende 2015: EUR i tusinder.

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger	1.499.321	1.520
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.252	16
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.515.573</u>	<u>1.536</u>
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	280.000	280
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>280.000</u>	<u>280</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.795.573</u>	<u>1.816</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	171.150	173
	Andre tilgodehavender	21.412	18
	Periodeafgrænsningsposter	939	1
	Tilgodehavender i alt	<u>193.537</u>	<u>192</u>
	Likvide beholdninger	21.119	22
	Omsætningsaktiver i alt	<u>214.656</u>	<u>214</u>
	Aktiver i alt	<u>2.010.229</u>	<u>2.030</u>

Balance 30. september

Beløb vedrørende 2016: EUR.

Beløb vedrørende 2015: EUR i tusinder.

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	201.348	201
5	Overført resultat	99.037	141
	Egenkapital i alt	<u>300.385</u>	<u>342</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til kreditinstitutter	<u>1.132.154</u>	<u>1.143</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.132.154</u>	<u>1.143</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	10.600	11
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.000	5
	Gæld til tilknyttede virksomheder	534.038	499
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	402	2
	Selskabsskat	8.840	9
	Anden gæld	<u>19.810</u>	<u>19</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>577.690</u>	<u>545</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.709.844</u>	<u>1.688</u>
	Passiver i alt	<u>2.010.229</u>	<u>2.030</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
8 Eventualposter

Noter

Beløb vedrørende 2016: EUR.

Beløb vedrørende 2015: EUR i tusinder.

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	31.795	17
	<u>31.795</u>	<u>17</u>
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2015	280.000	280
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>280.000</u>	<u>280</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital EUR	Årets resultat EUR	Regnskabs- mæssig værdi hos Tyskland Invest A/S EUR
Tyskland 1 ApS, Aarhus	90 %	301.299	-12.995	280.000
		<u>301.299</u>	<u>-12.995</u>	<u>280.000</u>

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. oktober 2015	201.348	201
	<u>201.348</u>	<u>201</u>

5. Overført resultat

Overført resultat 1. oktober 2015	140.912	52
Årets overførte overskud eller underskud	-41.875	89
	<u>99.037</u>	<u>141</u>

Noter

Beløb vedrørende 2016: EUR.

Beløb vedrørende 2015: EUR i tusinder.

			<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
6. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/9 2016	Gæld i alt 30/9 2015
Gæld til kreditinstitutter	10.600	1.089.754	1.153.354	1.164
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>402</u>	<u>2</u>
	<u>10.600</u>	<u>1.089.754</u>	<u>1.153.756</u>	<u>1.166</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 1.143 T.EUR., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 1.499 T.EUR.

8. 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 t.kr.

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