

Tyskland Invest A/S

Skolegade 7, 1. th., 8000 Aarhus

CVR-nr. 30 19 41 60

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2018.

Heinz-Eckhard Dombrowski
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. april 2018

Direktion

Heinz-Eckhard Dombrowski

Bestyrelse

Thomas Michael Bolther
formand

Peter Mogens Bach-Nielsen

Heinz-Eckhard Dombrowski

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 2016 - 30. september 2017 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 23. april 2018

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Stefan Christiansen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34146

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør EUR 9.035 mod EUR 68.573 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør EUR -64.054 mod EUR -41.875 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 vedr. 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	40-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

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

Investeringsejendomme

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

<u>Note</u>	<u>2017</u> EUR	<u>2016</u> EUR
Bruttofortjeneste	9.035	68.573
1 Personaleomkostninger	-32.879	-31.794
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-24.596	-26.819
Driftsresultat	-48.440	9.960
Andre finansielle indtægter	10.105	10.147
Øvrige finansielle omkostninger	-25.595	-61.982
Resultat før skat	-63.930	-41.875
Skat af årets resultat	-124	0
Årets resultat	-64.054	-41.875
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-64.054	-41.875
Disponeret i alt	-64.054	-41.875

Balance 30. september

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Anlægsaktiver			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.365	16.252
2	Investeringsejendomme	<u>1.478.660</u>	<u>1.499.321</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.495.025</u>	<u>1.515.573</u>
	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	<u>280.000</u>	<u>280.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>280.000</u>	<u>280.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.775.025</u>	<u>1.795.573</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	36
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	175.710	171.150
	Andre tilgodehavender	18.479	21.412
	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.006</u>	<u>939</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>195.195</u>	<u>193.537</u>
	Likvide beholdninger	<u>21.059</u>	<u>21.119</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>216.254</u>	<u>214.656</u>
	Aktiver i alt	<u>1.991.279</u>	<u>2.010.229</u>

Balance 30. september

Passiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	201.348	201.348
Overført resultat	34.983	99.037
Egenkapital i alt	<u>236.331</u>	<u>300.385</u>
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	149.554	1.132.154
Deposita	11.615	0
4 Anden gæld	972.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.133.169</u>	<u>1.132.154</u>
Gældsforpligtelser	10.600	10.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.155	4.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	326.425	326.425
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	402
Selskabsskat	0	8.840
Anden gæld	280.599	227.423
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>621.779</u>	<u>577.690</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.754.948</u>	<u>1.709.844</u>
Passiver i alt	<u>1.991.279</u>	<u>2.010.229</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Noter

	2017 EUR	2016 EUR
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	32.879	31.794
	32.879	31.794
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	30/9 2017 EUR	30/9 2016 EUR
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2016	1.519.982	1.519.982
Kostpris 30. september 2017	1.519.982	1.519.982
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2016	-20.661	0
Årets afskrivninger	-20.661	-20.661
Regulering til dagsværdi 30. september 2017	-41.322	-20.661
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	1.478.660	1.499.321
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	160.154	1.142.754
Heraf forfalder inden for 1 år	-10.600	-10.600
	149.554	1.132.154
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	107.154	1.089.754
4. Anden gæld		
Lånet er afdragsfrit og forfalder til indfrielse d. 11. september 2019.		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 160 EUR i tusinder, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 1.479 EUR i tusinder.		

Noter

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab 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, royalties og udbytter.

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

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