

Tyskland Invest A/S

Skolegade 7, 1 th.

8000 Aarhus C

CVR-nr. 30 19 41 60

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 3. marts 2020

Heinz Eckhard Dombrowski
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019	10
Balance pr. 30. september 2019	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Tyskland Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 3. marts 2020

Direktion

Thomas Michael Bolther
direktør

Bestyrelse

Heinz Eckhard Dombrowski
formand

Nicole Klingbeil

Thomas Michael Bolther

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 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 3. marts 2020

RéVision+
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 38 91 47 66

Henrik Rummenhoff
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34546

Selskabsoplysninger

Selskabet	Tyskland Invest A/S Skolegade 7, 1 th. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 30 19 41 60
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
	Hjemsted: Aarhus
Bestyrelse	Heinz Eckhard Dombrowski, formand Nicole Klingbeil Thomas Michael Bolther
Direktion	Thomas Michael Bolther, direktør
Revisor	RéVision+ Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Langhøjvej 1 8381 Tilst

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på EUR 49.807, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på EUR 155.330.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tyskland Invest A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i EUR.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

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

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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 nutidsværdie af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Investeringsejendomme	50	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	år

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

Kapitalandel itilknyttet virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> EUR	<u>2017/18</u> EUR
Bruttofortjeneste		94.983	96.693
Personaleomkostninger	1	<u>-32.932</u>	<u>-32.878</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		62.051	63.815
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-25.128</u>	<u>-25.172</u>
Resultat før finansielle poster		36.923	38.643
Finansielle indtægter		9.860	16.480
Finansielle omkostninger	2	<u>-96.590</u>	<u>-86.900</u>
Resultat før skat		-49.807	-31.777
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>583</u>
Årets resultat		<u>-49.807</u>	<u>-31.194</u>
Overført resultat		<u>-49.807</u>	<u>-31.194</u>
		<u>-49.807</u>	<u>-31.194</u>

Balance pr. 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> EUR	<u>2017/18</u> EUR
Aktiver			
Investeringsejendomme		1.437.339	1.458.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>11.395</u>	<u>13.815</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.448.734</u>	<u>1.471.815</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>280.000</u>	<u>280.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>280.000</u>	<u>280.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.728.734</u>	<u>1.751.815</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		158.658	172.897
Andre tilgodehavender		6.739	9.277
Selskabsskat		11.088	19.366
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.131</u>	<u>1.032</u>
Tilgodehavender		<u>177.616</u>	<u>202.572</u>
Likvide beholdninger		<u>81.056</u>	<u>53.472</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>258.672</u>	<u>256.044</u>
Aktiver i alt		<u>1.987.406</u>	<u>2.007.859</u>

Balance pr. 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> EUR	<u>2017/18</u> EUR
Passiver			
Virksomhedskapital		201.348	201.348
Overført resultat		-46.018	3.789
Egenkapital	3	<u>155.330</u>	<u>205.137</u>
Anden gæld		984.150	972.000
Deposita		14.930	11.615
Langfristede gældsforpligtelser		<u>999.080</u>	<u>983.615</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.110	7.539
Gæld til tilknyttede virksomheder		678.025	326.425
Selskabsskat		547	561
Anden gæld		147.214	484.232
Periodeafgrænsningsposter		1.100	350
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>832.996</u>	<u>819.107</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.832.076</u>	<u>1.802.722</u>
Passiver i alt		<u>1.987.406</u>	<u>2.007.859</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	
	<small>EUR</small>	<small>EUR</small>	
1 Personalemkostninger			
Lønninger	26.938	26.938	
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.994</u>	<u>5.940</u>	
	<u>32.932</u>	<u>32.878</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>	
2 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	32.032	38.210	
Andre finansielle omkostninger	<u>64.558</u>	<u>48.690</u>	
	<u>96.590</u>	<u>86.900</u>	
3 Egenkapital			
	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	
	<u>kapital</u>	<u>resultat</u>	
		<u>I alt</u>	
Egenkapital 1. oktober 2018	201.348	3.789	205.137
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-49.807</u>	<u>-49.807</u>
Egenkapital 30. september 2019	<u>201.348</u>	<u>-46.018</u>	<u>155.330</u>

Noter

4 Eventualforpligtelser

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 og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytter 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.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 30 september 2019.