

Tyskland Invest A/S

**Skolegade 7, 1 th.
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 30 19 41 60

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2024

Heinz Eckhard Dombrowski
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023	9
Balance pr. 30. september 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 25. marts 2024

Direktion

Thomas Michael Bolther
direktør

Bestyrelse

Heinz Eckhard Dombrowski
formand

Nicole Klingbeil

Thomas Michael Bolther

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Tyskland Invest A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Tyskland Invest A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tilst, den 25. marts 2024

Lineo
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 41 55 22 04

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 2022 - 30. september 2023

Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Heinz Eckhard Dombrowski, formand
Nicole Klingbeil
Thomas Michael Bolther

Direktion

Thomas Michael Bolther, direktør

Revisor

Lineo
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Langhøjvej 1
8381 Tilst

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på EUR 90.140, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på EUR 424.791.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tyskland Invest A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 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 er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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 mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som 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 posterings direkte i egenkapitalen.

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.

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.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Selskabsskat og udskudt skat

Tyskland Invest A/S hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> EUR	<u>2021/22</u> EUR
Bruttofortjeneste		167.703	168.792
Personaleomkostninger	1	<u>-44.385</u>	<u>-40.359</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		123.318	128.433
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-21.640</u>	<u>-21.990</u>
Resultat før finansielle poster		101.678	106.443
Finansielle indtægter	2	32.580	31.891
Finansielle omkostninger	3	<u>-23.039</u>	<u>-22.294</u>
Resultat før skat		111.219	116.040
Skat af årets resultat		<u>-21.079</u>	<u>-18.223</u>
Årets resultat		<u>90.140</u>	<u>97.817</u>
Overført resultat		<u>90.140</u>	<u>97.817</u>
		<u>90.140</u>	<u>97.817</u>

Balance pr. 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		EUR	EUR
Aktiver			
Investeringsjendomme		1.354.694	1.375.355
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.794	5.773
Materielle anlægsaktiver		<u>1.359.488</u>	<u>1.381.128</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		280.000	280.000
Finansielle anlægsaktiver		<u>280.000</u>	<u>280.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.639.488</u>	<u>1.661.128</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		622.186	493.288
Andre tilgodehavender		35.090	0
Periodeafgrænsningsposter		1.446	1.272
Tilgodehavender		<u>658.722</u>	<u>494.560</u>
Likvide beholdninger		<u>344.548</u>	<u>45.550</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.003.270</u>	<u>540.110</u>
Aktiver i alt		<u>2.642.758</u>	<u>2.201.238</u>

Balance pr. 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> EUR	<u>2021/22</u> EUR
Passiver			
Virksomhedskapital		201.348	201.348
Overført resultat		223.443	133.302
Egenkapital		424.791	334.650
Gæld til realkreditinstitutter		1.642.232	1.700.809
Deposita		17.306	15.266
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.659.538	1.716.075
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	59.300	60.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.381	11.557
Gæld til tilknyttede virksomheder		457.688	45.299
Selskabsskat		8.478	19.076
Anden gæld		14.132	10.306
Periodeafgrænsningsposter		3.450	4.275
Kortfristede gældsforpligtelser		558.429	150.513
Gældsforpligtelser i alt		2.217.967	1.866.588
Passiver i alt		2.642.758	2.201.238

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	201.348	133.303	334.651
Årets resultat	0	90.140	90.140
Egenkapital 30. september 2023	201.348	223.443	424.791

Noter

	2022/23	2021/22		
	EUR	EUR		
1 Personalemkostninger				
Lønninger	36.000	33.000		
Andre omkostninger til social sikring	8.385	7.359		
	44.385	40.359		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1		
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	32.580	31.891		
	32.580	31.891		
	2022/23	2021/22		
	EUR	EUR		
3 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	23.039	22.294		
	23.039	22.294		
4 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld 1. oktober 2022	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.760.809	1.701.532	59.300	1.405.150
Deposita	15.266	17.306	0	0
	1.776.075	1.718.838	59.300	1.405.150

Noter

5 Eventualforpligtelser

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.