

---

# ***Tysk Invest I A/S***

Holkebjergvej 79, DK-5250 Odense SV

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2016**

*Geschäftsbericht 1. Januar - 31. Dezember 2016*

---

CVR-nr. 30 56 43 08

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2017

*Der Geschäftsbericht  
wurde in der ordentlichen  
Hauptversammlung der  
Gesellschaft am 31/5 2017  
vorgelegt und genehmigt.*

Per Jørgensen  
Dirigent  
*Versammlungsleiter*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Inhaltsverzeichnis

Side  
Seite

### **Påtegninger**

#### ***Bericht der Unternehmensleitung und Bestätigungsvermerk***

Ledelsespåtegning 1  
*Bericht der Unternehmensleitung*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2  
*Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

### **Selskabsoplysninger**

#### ***Informationen über die Gesellschaft***

Selskabsoplysninger 7  
*Informationen über die Gesellschaft*

Ledelsesberetning 8  
*Lagebericht*

### **Årsregnskab**

#### ***Jahresabschluss***

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10  
*Income Statement 1 January - 31 December*

Balance 31. december 11  
*Balance Sheet 31 December*

Egenkapitalopgørelse 13  
*Eigenkapitalveränderungsrechnung*

Noter til årsregnskabet 14  
*Anhang zum Jahresabschluss*

# Ledelsespåtegning

## Bericht der Unternehmensleitung

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Tysk Invest I A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31. maj 2017  
*Odense, 31. Mai 2017*

### Direktion Vorstand

Jørgen Erik Madsen

### Bestyrelse Aufsichtsrat

Per Jørgensen  
formand  
*Vorsitzender*

Torben Banke

Jørgen Erik Madsen

Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben heute der Geschäftsbericht der Tysk Invest I A/S für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2016 erörtert und genehmigt.

Der Geschäftsbericht ist in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstattet worden.

Der Jahresabschluss vermittelt unseres Erachtens ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung empfohlen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Til kapitalejeren i Tysk Invest I A/S

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Tysk Invest I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

An den Aktionær der Tysk Invest I A/S

### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss gemäß dem dänischen Jahresabschlussgesetz ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016.

Wir haben den Jahresabschluss der Tysk Invest I A/S bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie dem Anhang, einschließlich der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze ("Jahresabschluss") für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 geprüft.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und unter Beachtung der in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen ordnungsgemäß durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Standards und Anforderungen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. In Übereinstimmung mit den internationalen Standards zur Berufsethik von Abschlussprüfern (Ethik-Kodex des IESBA) und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen sind wir von der Gesellschaft unabhängig und haben ferner unsere sonstigen ethischen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Standards und Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### Aussage zum Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind für die Ausarbeitung

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

## ***Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers***

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

des Lageberichts verantwortlich.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf den Lagebericht, und wir drücken in keiner Weise eine sichere Schlussfolgerung zum Lagebericht aus.

Es obliegt uns im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses auch den Lagebericht durchzulesen und in diesem Zusammenhang zu beurteilen, ob dieser mit dem Jahresabschluss bzw. den von uns bei unserer Prüfung oder anderweitig gewonnenen Erkenntnissen im Wesentlichen im Einklang steht und im Übrigen frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Auch liegt es in unserer Verantwortung zu beurteilen, ob der Lagebericht die nach dem dänischen Jahresabschlussgesetz erforderlichen Angaben enthält.

Auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfungshandlungen sind wir der Auffassung, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss im Einklang steht und gemäß den Anforderungen des dänischen Jahresabschlussgesetzes aufgestellt ist. Wir haben im Lagebericht keine wesentlichen falschen Angaben festgestellt.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung eines Jahresabschlusses, der in Übereinstimmung mit dem dänischen Jahresabschlussgesetz ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Angaben ist, ungeachtet ob diese auf Verstöße oder Unrichtigkeiten zurückzuführen sind.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder profes-

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, sofern einschlägig, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzugeben sowie dafür, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen die Abwicklung der Gesellschaft oder Einstellung der Unternehmenstätigkeit bzw. ihnen bietet sich diesbezüglich keine andere realistische Alternative.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Angaben ist, ungeachtet ob diese auf Verstöße oder Unrichtigkeiten zurückzuführen sind, und einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Angabe stets aufdeckt. Falsche Angaben können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Standards und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

nel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revi-

fung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Angaben im Jahresabschluss, ungeachtet ob diese auf Verstöße oder Unrichtigkeiten zurückzuführen sind, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Angaben nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Angaben bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

sionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længe kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Odense, den 31. maj 2017  
*Odense, 31. Mai 2017*

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen  
statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben im Anhang, sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass er ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild dieser vermittelt.

Wir erörtern mit dem Aufsichtsgremium unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung feststellen.



# Selskabsoplysninger

## Informationen über die Gesellschaft

**Selskabet**  
*Die Gesellschaft*

Tysk Invest I A/S  
Holkebjergvej 79  
DK-5250 Odense SV

CVR-nr.: 30 56 43 08  
CVR-Nr.:  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Geschäftszeitraum: 1. Januar - 31. Dezember  
Hjemstedskommune: Odense  
Sitz: Odense

**Bestyrelse**  
*Aufsichtsrat*

Per Jørgensen, formand  
Torben Banke  
Jørgen Erik Madsen

**Direktion**  
*Vorstand*

Jørgen Erik Madsen

**Revision**  
*Abschlussprüfer*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Rytterkasernen 21  
Postboks 370  
DK-5100 Odense C

# Ledelsesberetning

## Lagebericht

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom i Tyskland.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på EUR 18.923, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på EUR 515.532.

### Kapitalberedskabet

Selskabets kapital forventes reetableret ved fremtidig indtjening, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Selskabet har opnået tilsagn fra bank om fortsat finansiering.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendom er værdiansat til dagsværdi med baggrund i forventet fremtidig indtjening. Det udarbejdede budget viser positiv drift og likviditetsflow. Der er opnået finansieringstilsagn fra selskabets pengeinstitut frem til 2018.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Haupttätigkeit

Die Haupttätigkeit der Gesellschaft ist der Betrieb von Investition in Immobilien in Deutschland.

### Geschäftsverlauf

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Jahr 2016 weist einen Verlust von EUR 18.923 aus, und die Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 weist ein negatives Eigenkapital von EUR 515.532 aus.

### Kapitalgrundlage

Die Gesellschaft erwartet, dass ihr Kapital durch zukünftige Erträge wiederhergestellt wird, weshalb der Jahresabschluss unter der Annahme der Unternehmensfortführung erstellt worden ist. Die Gesellschaft hat eine Zusage von ihrer Bank betreffend fortgesetzte Finanzierung erhalten.

### Unsicherheit bei Erfassung und Bewertung

Die Immobilie ist zum beizulegenden Zeitwert auf Grund erwarteter zukünftiger Erträge bewertet worden. Das erstellte Budget zeigt ein positives Betriebsergebnis und Cashflow. Die Bank der Gesellschaft hat eine bis zum Jahre 2018 geltende Finanzierungszusage gegeben.

### Außerordentliche Umstände

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 2016 sowie das Ergebnis der Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft für das Geschäftsjahr für das Jahr 2016 sind von keinen außerordentlichen Umständen beeinflusst.

# Ledelsesberetning

## Lagebericht

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die auf die Bewertung des Geschäftsbereichs einen wesentlichen Einfluss haben.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2016 EUR	2015 EUR
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Bruttogewinn</i>		<b>99.203</b>	<b>151.069</b>
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	2	-118.126	-127.631
<b>Resultat før skat</b> <i>Ergebnis vor Steuern</i>		<b>-18.923</b>	<b>23.438</b>
Skat af årets resultat <i>Steuern vom Jahresergebnis</i>		0	0
<b>Årets resultat</b> <i>Jahresergebnis</i>		<b>-18.923</b>	<b>23.438</b>

## Resultatdisponering

### Gewinnverwendung

#### Forslag til resultatdisponering

##### Vorschlagene Gewinnverwendung

Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	-18.923	23.438
	<b>-18.923</b>	<b>23.438</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Aktiva

	Note	2016 EUR	2015 EUR
Grunde og bygninger <i>Grundstücke und Gebäude</i>		3.110.895	3.110.895
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Sachanlagen</i>	3	<b>3.110.895</b>	<b>3.110.895</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Anlagevermögen</i>		<b>3.110.895</b>	<b>3.110.895</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>		10.235	17.935
<b>Tilgodehavender</b> <i>Forderungen</i>		<b>10.235</b>	<b>17.935</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Flüssige Mittel</i>		<b>21.755</b>	<b>39.985</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Umlaufvermögen</i>		<b>31.990</b>	<b>57.920</b>
<b>Aktiver</b> <i>Aktiva</i>		<b>3.142.885</b>	<b>3.168.815</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Passiva

	Note	2016 EUR	2015 EUR
Selskabskapital <i>Gesellschaftskapital</i>		67.050	67.050
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		-582.582	-563.660
<b>Egenkapital</b> <b><i>Eigenkapital</i></b>	4	<b>-515.532</b>	<b>-496.610</b>
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>		3.439.040	3.439.040
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b><i>Langfristige Verbindlichkeiten</i></b>		<b>3.439.040</b>	<b>3.439.040</b>
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>		0	3.888
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>		2.280	1.354
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>		211.457	211.457
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		5.640	9.686
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b><i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i></b>		<b>219.377</b>	<b>226.385</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b><i>Verbindlichkeiten</i></b>		<b>3.658.417</b>	<b>3.665.425</b>
<b>Passiver</b> <b><i>Passiva</i></b>		<b>3.142.885</b>	<b>3.168.815</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>	5		
Anvendt regnskabspraksis <i>Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</i>	6		

# Egenkapitalopgørelse

## Egenkapitalveränderungsrechnung

	Selskabskapital Gesellschaftskapi tal EUR	Overført resultat Gewinn- /Verlustvortrag EUR	I alt Total EUR
Egenkapital 1. januar <i>Eigenkapital zum 1. Januar</i>	67.050	-563.659	-496.609
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	-18.923	-18.923
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Eigenkapital zum 31. Dezember</i>	<b>67.050</b>	<b>-582.582</b>	<b>-515.532</b>

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendom er værdiansat til dagsværdi med baggrund i forventet fremtidig indtjening. Det udarbejdede budget viser positiv drift og likviditetsflow. Der er opnået finansieringstilsagn fra selskabets pengeinstitut frem til 2018. *Die Immobilie ist zum beizulegenden Zeitwert auf Grund erwarteter zukünftiger Erträge bewertet worden. Das erstellte Budget zeigt ein positives Betriebsergebnis und Cashflow. Die Bank der Gesellschaft hat eine bis zum Jahre 2018 geltende Finanzierungszusage gegeben.*

	2016	2015
	EUR	EUR
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Finanzaufwendungen</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Finanzaufwendungen, verbundene Unternehmen</i>	2.115	6.386
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	116.011	121.245
	<b>118.126</b>	<b>127.631</b>

### 3 Materielle anlægsaktiver

#### *Sachanlagen*

	Grunde og byg- ninger <i>Grundstücke und Gebäude</i> EUR
Kostpris 1. januar <i>Anschaffungskosten zum 1. Januar</i>	3.110.895
Kostpris 31. december <i>Anschaffungskosten zum 31. Dezember</i>	3.110.895
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Buchwert zum 31. Dezember</i>	<b>3.110.895</b>

### 4 Egenkapital

#### *Equity*

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.  
*Keine Änderungen des Grundkapitals sind in den letzten 5 Jahren vorgenommen worden.*



## Noter til årsregnskabet

### Anhang zum Jahresabschluss

	2016	2015
	EUR	EUR
<b>5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b> <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b> <i>Pfand und Sicherheitsleistungen</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>Folgende Vermögenswerte sind als Sicherheit für Realkreditinstituten geleistet worden:</i>		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på <i>Land and buildings with a carrying amount of</i>	3.110.895	3.110.895
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: <i>Folgende Vermögenswerte sind als Sicherheit für Bankverbindungen geleistet worden.</i>		
Ejerpantebreve på i alt TEUR 2.725, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af <i>Eigentümerhypothecken von insgesamt TEUR 2.725 mit Sicherheit in Grundstücken und Gebäuden und sonstigen Sachanlagen mit einem Gesamtbuchwert von</i>	3.110.895	3.110.895

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 6 Anvendt regnskabspraksis

#### *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

Årsrapporten for Tysk Invest I A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i EUR.

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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.

Der Geschäftsbericht der Gesellschaft Tysk Invest I A/S für das Jahr 2016 has ist nach den Vorschriften des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen der Berichterstattungsklasse B aufgestellt.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Der Geschäftsbericht für das Jahr 2016 ist in EUR erstellt.

#### **Erfassung und Bewertung**

Erträge werden in der Gewinn- und Verlustrechnung zum Realisierungszeitpunkt erfasst; Wertberichtigungen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert oder zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden, werden entsprechend erfasst. Weiterhin werden in der Gewinn- und Verlustrechnung alle Aufwendungen erfasst, die zur Erwirtschaftung der Umsatzerlöse des Geschäftsjahres angefallen sind, darunter planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, Rückstellungen sowie Rücknahmen infolge geänderter, bilanzieller Schätzungen von Beträgen, die früher in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst gewesen sind.

Vermögenswerte werden bilanziert, wenn wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird, und der Wert der Vermögenswerte verlässlich angesetzt werden kann.

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til

Verbindlichkeiten werden bilanziert, wenn wahrscheinlich ist, dass zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus der Gesellschaft fließen wird, und der Wert der Verbindlichkeit verlässlich angesetzt werden kann.

Bei der Ersterfassung werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten bewertet. Bei der Folgebewertung werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wie für jeden einzelnen Bilanzposten unten beschrieben angesetzt.

## Gewinn- und Verlustrechnung

### Bruttogewinn

Mit Bezugnahme auf §32 des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse sind die Nettoumsatzerlöse im Geschäftsbericht nicht erfasst.

### Nettoumsatzerlöse

Beim Verkauf von Waren wird der Nettoumsatz dann erfasst, wenn Vorteile und Gefahr bezüglich der verkauften Waren an den Käufer übertragen worden sind, wenn der Nettoumsatz verlässlich zu bewerten ist, und wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen beim Verkauf an das Unternehmen fließen wird.

Dienstleistungen werden im Takt mit der Erbringung der vertraglichen Leistungen unter Anwendung der Methode der anteiligen Gewinnrealisation, wobei der Nettoumsatz dem Veräußerungswert der im Berichtszeitraum erbrachten Dienstleistungen entspricht. Die Methode wird angewandt, wenn die gesamten Erträge und Aufwendungen für die Dienstleistung und der Fertigstellungsgrad am Bilanzstichtag verlässlich errechnet werden können und es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusivt moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

#### **Finansielle poster**

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

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Nutzen, darunter Zahlungen, an die Gesellschaft fließen wird. Als Fertigstellungsgrad dienen die bestrittenen Aufwendungen im Verhältnis zu den zu erwartenden Gesamtaufwendungen für die Dienstleistung.

Die Nettoumsatzerlöse werden nach der erzielten Vergütung und ausschließlich von Mehrwertsteuern und abzüglich gewährter Preisnachlässe im Rahmen des Verkaufs erfasst.

#### **Sonstige betriebsfremde Aufwendungen**

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen umfassen Fertigungsgemeinkosten und Kosten für Räumlichkeiten, Vertrieb sowie Bürobedarf u.a.m.

#### **Finanzposten**

Finanzerträge und -aufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung mit den das Geschäftsjahr betreffenden Beträgen erfasst.

#### **Steuern vom Jahresergebnis**

Der Steueraufwand des Jahres, der sich aus den laufenden Steuern des Jahres und den latenten Steuern des Jahres zusammensetzt, wird mit dem gewinnabhängigen Teil in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und mit dem durch Verbuchungen direkt im Eigenkapital ausgelösten Teil direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

### **Bilanz**

#### **Sachanlagen**

Sachanlagen werden zu Anschaffungs-/Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

#### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Anschaffungskosten umfassen Einstandspreis sowie direkt mit der Anschaffung verbundene Kosten bis zum Zeitpunkt, wo der Vermögenswert einatzbereit ist.

Zinskosten auf Darlehen direkt zur Finanzierung der Herstellung von Sachanlagen werden über den Herstellungszeitraum in den Anschaffungskosten erfasst. Alle indirekt zuzuordnenden Kreditkosten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Abschreibungsgrundlage, die als Anschaffungs-/Herstellungskosten zuzüglich Neubewertungen und abzüglich eines eventuellen Restwertes berechnet wird, wird linear über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte wie folgt verteilt:

Abschreibungszeitraum und Restwert werden jährlich neu bewertet.

#### **Außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen**

Der Buchwert von sowohl immateriellen Vermögenswerten als Sachanlagen wird jährlich überprüft, um zu entscheiden, ob es eine Indikation der Wertminderung darüber hinaus gibt, was durch Abschreibung ausgedrückt wird.

Wenn dies der Fall ist, wird zum niedrigeren Wiedergewinnungswert außerplanmäßig abgeschrieben.

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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.

#### **Forderungen**

Forderungen werden in der Bilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Nettoveräußerungswert erfasst, was hier dem Nennwert abzüglich Rückstellung für Forderungsausfälle entspricht. Die Rückstellung für Forderungsausfälle wird auf Grund einer individuellen Bewertung der einzelnen Forderungen berechnet. In Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird eine generelle Rückstellung auf Grund der Erfahrungen der Gesellschaft von früheren Jahren gebildet.

#### **Rechnungsabgrenzungsposten**

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten umfassen geleistete Anzahlungen betreffend Miete, Versicherungsprämien, Abonnements und Zinsen..

#### **Eigenkapital**

##### **Dividende**

Die von der Unternehmensleitung vorgeschlagene Dividende für das Jahr wird unter Eigenkapital getrennt ausgewiesen.

#### **Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten**

Latente Steuern werden nach der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode von allen zeitweiligen Unterschieden zwischen dem Buchwert und dem Steuerwert der Vermögenswerte und der Verbindlichkeiten ermittelt, die auf Grund der geplanten Verwendung des Vermögenswerts bzw. der Abwicklung der Verbindlichkeit ermittelt worden sind.

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en overafdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Aktive latente Steuern, einschließlich des Steuerwerts steuerlicher Verlustvorträge, werden mit dem Wert angesetzt, zu dem die Vermögenswerte durch Verrechnung entweder mit Steuern von künftigen Erträgen oder mit latenten Steuerverbindlichkeiten gegenüber derselben Steuerbehörde und Jurisdiktion wahrscheinlich verwertet werden können.

Latente Steuern werden auf Grund der steuerlichen Vorschriften und Steuersätze angesetzt, die unter Zugrundelegung der am Bilanzstichtag gültigen gesetzlichen Regelungen zum Realisierungszeitpunkt zu erwarten sind. Änderungen von latenten Steuern infolge veränderter Steuersätze werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

#### **Finanzielle Verbindlichkeiten**

Darlehen, wie Hypothekenschulden und Darlehen bei Kreditinstituten, werden bei der Aufnahme des Darlehens mit dem erhaltenen Erlös abzüglich bezahlter Transaktionskosten erfasst. In den Folgeperioden werden die Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, so dass der Unterschied zwischen dem Erlös und dem Nennwert über den Darlehenszeitraum als Zinsaufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wird.

Hypothekenschulden sind damit zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, was in Bezug auf Bar Darlehen der Restschuld des Darlehens entspricht. In Bezug auf Obligationsanleihen entsprechen die fortgeführten Anschaffungskosten einer Restschuld, die wie der zugrunde liegende Barwert zum Zeitpunkt der Aufnahme des Darlehens berechnet ist und mit einer über die Tilgungsdauer vorgenommenen Abschreibung der Wertberichtigung zum

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Aufnahmezeitpunkt reguliert.

Sonstige Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die im Wesentlichen dem Nennwert entsprechen.

#### **Rechnungsabgrenzungsposten**

Passive Rechnungsabgrenzungsposten umfassen erhaltene Zahlungen in Bezug auf Erträge in den folgenden Geschäftsjahren.