



Årsrapport for 2023/24

Tyskland Invest A/S

Skolegade 7, 1 th., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 30 19 41 60

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
31. marts 2025

Heinz Eckhard Dombrowski
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024	9
Balance pr. 30. september 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Tyskland Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor 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 31. marts 2025

Direktion

Thomas Michael Bolther
direktør

Bestyrelse

Heinz Eckhard Dombrowski
formand

Nicole Klingbeil

Thomas Michael Bolther

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til ledelsen i Tyskland Invest A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Tyskland Invest A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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.

Aarhus, den 31. marts 2025

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 94 87 94

Henrik Rummenhoff
Statsautoriseret revisor
mne34546

Selskabsoplysninger

Selskabet

Tyskland Invest A/S
Skolegade 7, 1 th.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 30 19 41 60

Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Heinz Eckhard Dombrowski, formand
Nicole Klingbeil
Thomas Michael Bolther

Direktion

Thomas Michael Bolther, direktør

Revisor

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Langhøjvej 1A
8381 Tilst

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på EUR. 84.190, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på EUR. 530.964.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tyskland Invest A/S for 2023/24 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 2023/24 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.

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

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 salg, 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 finansiell 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.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

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.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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. 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 2023 - 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> EUR.	<u>2022/23</u> EUR.
Bruttofortjeneste		155.357	189.687
Personaleomkostninger	1	<u>-44.293</u>	<u>-44.385</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		111.064	145.302
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-21.982</u>	<u>-21.640</u>
Resultat før finansielle poster		89.082	123.662
Finansielle indtægter	2	41.831	32.580
Finansielle omkostninger		<u>-30.896</u>	<u>-23.039</u>
Resultat før skat		100.017	133.203
Skat af årets resultat		<u>-15.827</u>	<u>-21.079</u>
Årets resultat		<u>84.190</u>	<u>112.124</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>84.190</u>	<u>112.124</u>
		<u>84.190</u>	<u>112.124</u>

Balance pr. 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
		EUR.	EUR.
Aktiver			
Investeringsjendomme		1.627.531	1.354.694
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		77.688	21.984
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.008	4.794
Materielle anlægsaktiver		<u>1.710.227</u>	<u>1.381.472</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		280.000	280.000
Finansielle anlægsaktiver		<u>280.000</u>	<u>280.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.990.227</u>	<u>1.661.472</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		770.956	622.186
Andre tilgodehavender		35.724	35.090
Selskabsskat		5.251	0
Periodeafgrænsningsposter		1.552	1.446
Tilgodehavender		<u>813.483</u>	<u>658.722</u>
Likvide beholdninger		<u>35.183</u>	<u>344.548</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>848.666</u>	<u>1.003.270</u>
Aktiver i alt		<u>2.838.893</u>	<u>2.664.742</u>

Balance pr. 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
		EUR.	EUR.
Passiver			
Virksomhedskapital		201.348	201.348
Overført resultat		329.616	245.427
Egenkapital		530.964	446.775
Gæld til realkreditinstitutter		1.581.906	1.642.232
Deposita		19.406	17.306
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.601.312	1.659.538
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	59.813	59.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.442	15.381
Gæld til tilknyttede virksomheder		613.194	457.688
Selskabsskat		972	8.478
Anden gæld		16.211	14.132
Periodeafgrænsningsposter		2.985	3.450
Kortfristede gældsforpligtelser		706.617	558.429
Gældsforpligtelser i alt		2.307.929	2.217.967
Passiver i alt		2.838.893	2.664.742

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2023	201.348	223.443	424.791
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	<u>0</u>	<u>21.983</u>	<u>21.983</u>
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2023	201.348	245.426	446.774
Årets resultat	<u>0</u>	<u>84.190</u>	<u>84.190</u>
Egenkapital 30. september 2024	<u>201.348</u>	<u>329.616</u>	<u>530.964</u>

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>		
	EUR.	EUR.		
1 Personalemkostninger				
Lønninger	36.000	36.000		
Andre omkostninger til social sikring	8.293	8.385		
	<u>44.293</u>	<u>44.385</u>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>		
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	41.831	32.580		
	<u>41.831</u>	<u>32.580</u>		
3 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld		
	1. oktober	30. september	Afdrag	Restgæld
	2023	2024	næste år	efter 5 år
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.701.532	1.641.719	59.813	299.063
Deposita	17.306	19.406	0	0
	<u>1.718.838</u>	<u>1.661.125</u>	<u>59.813</u>	<u>299.063</u>

4 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.