

Årsrapport for 2024/25

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 16. marts 2026

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 2024 - 30. september 2025	9
Balance pr. 30. september 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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 16. marts 2026

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 2024 - 30. september 2025 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 16. marts 2026

DanRevision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 41 55 22 04

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 2024 - 30. september 2025

Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Heinz Eckhard Dombrowski, formand
Nicole Klingbeil
Thomas Michael Bolther

Direktion

Thomas Michael Bolther, direktør

Revisor

DanRevision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Anelystparken 37
8381 Tilst

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på EUR. 66.716, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på EUR. 597.681.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tyskland Invest A/S for 2024/25 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 2024/25 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 med fradrag af ejendomsomkostning 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 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 materielle anlægsaktiver

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.

Skat af årets resultat

Virksomheden er administrationselskab 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

Investerings ejendomme 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:

Anvendt regnskabspraksis

Brugstid Restværdi

Investeringsjendomme 50 år 0 %

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 10 år 0 %

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 2024 - 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> EUR.	<u>2023/24</u> EUR.
Bruttofortjeneste		185.947	155.357
Personaleomkostninger	1	<u>-45.016</u>	<u>-44.293</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		140.931	111.064
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-21.787</u>	<u>-21.982</u>
Resultat før finansielle poster		119.144	89.082
Finansielle indtægter	2	25.162	41.831
Finansielle omkostninger		<u>-64.795</u>	<u>-30.896</u>
Resultat før skat		79.511	100.017
Skat af årets resultat		<u>-12.795</u>	<u>-15.827</u>
Årets resultat		<u>66.716</u>	<u>84.190</u>
Resultatdisponering			
Overført resultat		<u>66.716</u>	<u>84.190</u>
		<u>66.716</u>	<u>84.190</u>

Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		EUR.	EUR.
Aktiver			
Investeringsejendomme		1.606.870	1.627.531
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		80.243	77.688
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>3.881</u>	<u>5.008</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.690.994</u>	<u>1.710.227</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>1.970.994</u>	<u>1.990.227</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		842.546	770.956
Andre tilgodehavender		43.300	35.724
Selskabsskat		3.015	5.251
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.588</u>	<u>1.552</u>
Tilgodehavender		<u>890.449</u>	<u>813.483</u>
Likvide beholdninger		<u>23.228</u>	<u>35.183</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>913.677</u>	<u>848.666</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.884.671</u></u>	<u><u>2.838.893</u></u>

Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> EUR.	<u>2023/24</u> EUR.
Passiver			
Virksomhedskapital		201.348	201.348
Overført resultat		<u>396.333</u>	<u>329.616</u>
Egenkapital		<u>597.681</u>	<u>530.964</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.533.877	1.581.906
Deposita		<u>19.139</u>	<u>19.406</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>1.553.016</u>	<u>1.601.312</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	53.921	59.813
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.045	13.442
Gæld til tilknyttede virksomheder		655.087	613.194
Selskabsskat		924	972
Anden gæld		14.187	16.211
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.810</u>	<u>2.985</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>733.974</u>	<u>706.617</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.286.990</u>	<u>2.307.929</u>
Passiver i alt		<u>2.884.671</u>	<u>2.838.893</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	201.348	329.617	530.965
Årets resultat	<u>0</u>	<u>66.716</u>	<u>66.716</u>
Egenkapital 30. september 2025	<u>201.348</u>	<u>396.333</u>	<u>597.681</u>

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	EUR.	EUR.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	36.000	36.000
Andre omkostninger til social sikring	<u>9.016</u>	<u>8.293</u>
	<u>45.016</u>	<u>44.293</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>25.162</u>	<u>41.831</u>
	<u>25.162</u>	<u>41.831</u>

	Gæld			
	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. oktober 2024	30. september 2025	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.641.719	1.587.798	53.921	1.318.195
Deposita	<u>19.406</u>	<u>19.139</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.661.125</u>	<u>1.606.937</u>	<u>53.921</u>	<u>1.318.195</u>

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 udbytte.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 30 september 2025.

Noter