

ÅRSRAPPORT
1. januar- 31. december 2020

Tysk Invest ApS
Mitchellsgade 23, 4.
1568 København V

CVR nr. 30284518

Indsender:

Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer
CVR nr. 31824559

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 4. juni 2021

Dirigent

Flemming Gøtze

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar-31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2020 for Tysk Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. juni 2021

Direktion

Flemming Gøtze

Bestyrelse:

Anne-Merete Laurent Gøtze

Flemming Gøtze

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Tysk Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tysk Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet'. 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 professionel skepsis under revisionen. Herudover:

This document has esignatur Agreement-ID: 8d094d2fWM242458249

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis beskrives i selskabets årsregnskab for året således:

Årsrapporten for Tysk Invest ApS for regnskabsåret 2020 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Andre eksterne omkostninger

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

This document has esignatur Agreement-ID: 8d094d2fWM242458249

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

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

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse 1. januar-31. december

Note	2020	2019
Bruttofortjeneste	-3.316.939	-1.595.112
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	14.582.877	7.722.098
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	11.265.938	6.126.986
Andre finansielle indtægter	10	0
Øvrige finansielle omkostninger	-645.960	-908.859
RESULTAT FØR SKAT	10.619.988	5.218.127
Skat af årets resultat	-3.502.033	-646.761
ÅRETS RESULTAT	7.117.955	4.571.366
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	7.117.955	4.571.366
Disponeret i alt	7.117.955	4.571.366

1. Særlige poster

Balance pr. 31. december

Note	2020	2019
AKTIVER		
2. Investeringsjendomme	81.425.371	62.750.000
Materielle anlægsaktiver i alt	81.425.371	62.750.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	81.425.371	62.750.000
 Andre tilgodehavender	 232.872	 866.644
Tilgodehavender i alt	232.872	866.644
 Likvide beholdninger	 1.107.753	 4.022.741
Likvide beholdninger i alt	1.107.753	4.022.741
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.340.625	4.889.385
 AKTIVER I ALT	 82.765.996	 67.639.385

Balance pr. 31. december

Note	2020	2019
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	34.305.065	27.187.111
EGENKAPITAL I ALT	34.430.065	27.312.111
Hensættelser til udskudt skat	8.722.935	5.530.714
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT	8.722.935	5.530.714
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter i øvrigt	30.591.808	22.730.494
Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.591.808	22.730.494
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.916.417	11.920.617
Anden gæld	104.771	145.449
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.021.188	12.066.066
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	39.612.996	34.796.560
PASSIVER I ALT	82.765.996	67.639.385
4. Væsentlige aktiviteter		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	2020	2019
Virksomhedskapital		
Primo	125.000	125.000
Ultimo	125.000	125.000
Overført resultat		
Primo	27.187.110	22.634.828
Overført fra resultatdisponering	7.117.955	4.571.366
Kursregulering primo	0	-19.083
Ultimo	34.305.065	27.187.111
Egenkapital ultimo	34.430.065	27.312.111

Noter

	2020	2019
1. Særlige poster		
Særlige poster indregnet under bruttofortjenesten		
Avance ved afhændelse af materielle anlægsaktiver	0	448.669
Særlige poster i alt	0	448.669

2. Investerings ejendomme

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2020 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis TDKK -5.886 og TDKK 8.907.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder TDKK 22.730 efter 5 år.

4. Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at drive konsulent- og investeringsvirksomhed, herunder i fast ejendom, og anden hermed beslægtet virksomhed.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve på i alt TDKK 26.106 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

6. Eventualposter

Selskabet har et skattemæssigt underskud. Den udskudte skat, der knytter sig hertil, er ikke aktiveret, da det skønnes, at den ikke kommer til anvendelse.

Værdien af skatteaktivet udgør TDKK 42.

Flemming Gøtze

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-769520895031 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2021 kl.: 13:03:51
Underskrevet med NemID

Flemming Gøtze

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-769520895031 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2021 kl.: 13:03:51
Underskrevet med NemID

Flemming Gøtze

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-769520895031 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2021 kl.: 13:03:51
Underskrevet med NemID

Anne-Merete Laurent Gøtze

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-359942370288 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2021 kl.: 13:12:52
Underskrevet med NemID

Tom Sønderup

Som Revisor
RID: 1232019958738 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2021 kl.: 13:22:36
Underskrevet med NemID