

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal  
8381 Tilst  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Germinvest A/S**

**Rypevej 9, 2900 Hellerup**

**CVR-nr. 29 21 45 65**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2024.

---

**Kenneth Jensen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Germinvest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 29. juni 2024

### **Direktion**

Kenneth Jensen

### **Bestyrelse**

Torben Haraldsted

Kenneth Jensen

Tim Rix-Møller  
Bestyrelsesformand

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejerne i Germinvest A/S**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Germinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus, den 29. juni 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Brian Christensen**

statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Germinvest A/S Rypevej 9 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 29 21 45 65
	Stiftet: 20. december 2005
	Hjemsted: 2900 Hellerup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Torben Haraldsted Kenneth Jensen Tim Rix-Møller, Bestyrelsesformand
<b>Direktion</b>	Kenneth Jensen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Agerøvej 31A, 2. sal 8381 Tilst

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>820.229</b>	<b>1.010.657</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	115.379	-516.187
2 Personaleomkostninger	<u>-75.000</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>860.608</b>	<b>494.470</b>
Andre finansielle indtægter	7.857	11
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-664.894</u>	<u>-336.047</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>203.571</b>	<b>158.434</b>
Skat af årets resultat	<u>-45.693</u>	<u>-36.743</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>157.878</b>	<b>121.691</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>157.878</u>	<u>121.691</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>157.878</b>	<b>121.691</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>30.800.000</u>	<u>29.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.800.000</u>	<u>29.600.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>30.800.000</u></b>	<b><u>29.600.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	35.782	9.696
	Andre tilgodehavender	<u>725.627</u>	<u>1.046.702</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>761.409</u>	<u>1.056.398</u>
	Likvide beholdninger	<u>14.557</u>	<u>215.163</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>775.966</u></b>	<b><u>1.271.561</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>31.575.966</u></b>	<b><u>30.871.561</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	13.873.747	13.715.870
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>14.373.747</u></b>	<b><u>14.215.870</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	3.684.465	3.659.082
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.684.465</u></b>	<b><u>3.659.082</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	10.736.165	10.887.377
	Deposita	253.702	0
	Anden gæld	1.751.769	1.715.608
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.741.636</u>	<u>12.602.985</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	175.140	199.069
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	20.597	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.000	33.250
	Anden gæld	541.381	161.305
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>776.118</u>	<u>393.624</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>13.517.754</u></b>	<b><u>12.996.609</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>31.575.966</u></b>	<b><u>30.871.561</u></b>

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

**5 Oplysninger om dagsværdi**

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	13.715.869	14.215.869
Årets resultat	<u>0</u>	<u>157.878</u>	<u>157.878</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>13.873.747</u></b>	<b><u>14.373.747</u></b>

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter køb og salg af ejendomme, udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet aktivitet.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	75.000	0
	<u>75.000</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>3. Investerings ejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	12.967.810	12.851.623
Tilgang i årets løb	<u>1.084.621</u>	<u>116.187</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u>14.052.431</u>	<u>12.967.810</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	16.632.190	17.148.377
Årets regulering til dagsværdi	<u>115.379</u>	<u>-516.187</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<u>16.747.569</u>	<u>16.632.190</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u>30.800.000</u>	<u>29.600.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%) 3,56

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 30.800 t.kr pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at dagsværdien af investeringsejendomme reduceres med 3.798 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 14.374 t.kr. til 11.412 t.kr.

Et fald i afkastprocenten med 0,5 %-point vil betyde, at dagsværdien af investeringsejendomme forøges med 5.041 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 14.374 t.kr. til 18.305 t.kr.

### 4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til pengeinstitutter	10.911.305	175.140	10.736.165	10.035.603
Deposita	253.702	0	253.702	0
Anden gæld	1.751.769	0	1.751.769	0
	<u>12.916.776</u>	<u>175.140</u>	<u>12.741.636</u>	<u>10.035.603</u>

Anden gæld består af gæld til kapitalejere, som har givet henstand, hvorfor afvikling først sker når selskabets likviditet tillader dette.

### 5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	30.800.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>115.379</u>

## Noter

---

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har deponeret ejerpantebrev nom. 17.593 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Bankgælden udgør 10.911 t.kr. pr. 31. december 2023. Ejerpantebrevet giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 30.800 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Germinvest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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 i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

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**

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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