

**German Investment Property A/S**  
**Studsgade 44, st.**  
**8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 30 07 86 67**

**Årsrapport for**  
**1. juli 2018 - 30. juni 2019**  
**(Selskabets 13. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 27/11 2019

**Dirigent**



## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for German Investment Property A/S

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 27. november 2019

Direktion:



Henrik Steffan Frost Mensch

Bestyrelse:



Ewald Wilhelm August Mensch



Henrik Steffan Frost Mensch



Carmen Karola Marion Mensch

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

**Til kapitalejerne i German Investment Property A/S**

## **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for German Investment Property A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 regnskabsbrugerne 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

- 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 årsregnskabet 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 revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet 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 længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Aarhus, den 27. november 2019

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065



Morten Ballum Lind Birkebæk  
statsautoriseret revisor  
MNE34278

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet:</b>	German Investment Property A/S Studsgade 44, st. 8000 Aarhus C  CVR nr.: 30 07 86 67  Regnskabsår: 01.07 - 30.06
<b>Bestyrelse:</b>	Ewald Wilhelm August Mensch Henrik Steffan Frost Mensch Carmen Karola Marion Mensch
<b>Direktion:</b>	Henrik Steffan Frost Mensch
<b>Revisor:</b>	Aros statsautoriserede revisorer I/S Værkmestergade 3, 4. sal 8000 Aarhus C

# Anvendt regnskabspraksis

## GENERELT

Årsrapporten for German Investment Property A/S er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

### Funktionel valuta og præsentationsvaluta

Posterne i årsrapporten, måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomhederne opererer (funktionel valuta). Den funktionelle valuta er således Euro. Årsrapporten præsenteres i DKK (præsentationsvaluta).

Resultatopgørelsen omregnes fra funktionel valuta til præsentationsvaluta til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutareguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitalen primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af balancen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lokaleomkostninger

## Anvendt regnskabspraksis

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær aktivitet i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetilæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## BALANCEN

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme består af udlejningsejendomme beliggende i Tyskland. Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 1-årig periode.

Afkastbaserede modeller er karakteriseret ved, at de fremtidige pengestrømme ved at besidde en investeringsejendom kapitaliseres ved anvendelse af en diskonterings-sats. Diskonterings-satsen fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom, det vil sige en sats, der afspejler aktuelle markedsvurderinger af usikkerhed forbundet med beløb og tidspunkt for pengestrømmene. De fremtidige pengestrømme fastsættes på baggrund af pålidelige skøn over størrelsen af og tidspunktet for de fremtidige ind- og udbetalinger, herunder skøn over størrelsen og tidspunktet for lejeindbetalinger, gendulejning af ikke-udlejede lokaler, afholdelse af reparations- og vedligeholdelsesarbejder, afholdelse af andre omkostninger forbundet med at besidde investeringsejendomme.

Dagsværdi for ejendomme:

Investeringsjendommen består af én udlejningsejendom beliggende i Tyskland. Ejendommen er beliggende i Mol og er indregnet til dagsværdi ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Depositum**

Depositum måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 15,83 %, idet selskabet er skattepligtig til Tyskland.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Transaktioner i fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til den funktionelle valuta til transaktionsdagen kurs. Gevinster og tab, som opstår ved afregning af sådanne transaktioner samt ved omregning af monetære aktiver og forpligtelser i udenlandsk valuta til balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-8.127.715</b>	<b>-7.775.932</b>
Andre driftsomkostninger		78.460	336.178
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-8.206.175</b>	<b>-8.112.110</b>
Finansielle indtægter	1	17.143.957	372
Finansielle omkostninger	2	106.139	2.624.258
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.831.643</b>	<b>-10.735.995</b>
Skat af årets resultat	3	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>8.831.643</b>	<b>-10.735.995</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		8.831.643	-10.735.995
Overført fra tidligere år		-8.950.302	1.792.793
<b>Til disposition</b>		<b>-118.659</b>	<b>-8.943.202</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		-118.659	-8.943.202
<b>I alt</b>		<b>-118.659</b>	<b>-8.943.202</b>

## Balance 30. juni

	Note	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>8.956.320</u>	<u>40.214.856</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>8.956.320</u></b>	<b><u>40.214.856</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>8.956.320</u></b>	<b><u>40.214.856</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.424	21.216
Andre tilgodehavender		<u>570.803</u>	<u>272.753</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>589.228</u></b>	<b><u>293.969</u></b>
Likvide beholdninger		<u>641.542</u>	<u>679.259</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b><u>641.542</u></b>	<b><u>679.259</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.230.770</u></b>	<b><u>973.228</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>10.187.090</u></b>	<b><u>41.188.084</u></b>

## Balance 30. juni

	Note	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	500.100	500.100
Overført overskud	5	-118.659	-8.943.202
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>381.441</b>	<b>-8.443.102</b>
Kreditinstitutter		8.455.212	46.095.488
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	2.384.803
Leverandører af varer og tjenesteydelser		855.589	639.785
Gæld til tilknyttede virksomheder		41.842	0
Anden gæld		453.006	511.109
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.805.649</b>	<b>49.631.186</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.805.649</b>	<b>49.631.186</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.187.090</b>	<b>41.188.084</b>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualposter	8		
Nærtstående parter	9		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	Øvrige finansielle indtægter	17.143.957	372
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>17.143.957</b>	<b>372</b>
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	Øvrige finansielle omkostninger	106.139	2.624.258
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>106.139</b>	<b>2.624.258</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	Årets aktuelle skat	0	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

4	Investeringsejendomme	Investeringsejendomme
	Kostpris primo	51.669.575
	Tilgang i årets løb	72.330
	Afgang i årets løb	-35.889.154
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.852.751</b>
	Værdiregulering primo	-11.411.776
	Årets værdiregulering	-7.484.215
	Opløsning, tidligere foretagne værdireguleringer	12.003.974
	<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>-6.892.017</b>
	Valutakursregulering, primo	-42.942
	Valutakursregulering, afhændede grunde og bygninger	45.180
	Årets valutakursregulering	-6.651
	<b>Valutakursreguleringer ultimo</b>	<b>-4.413</b>
	<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>8.956.320</b>

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Ejendom, MOL inkl. Letschin  
 Årlig leje, DKK 1.300.000  
 Årlige omkostninger tilknyttet lejemålene, DKK 750.000  
 Udlejningsprocent, 100%  
 Afkastkrav, 6,14%

5	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	500.100	-8.943.202	-8.443.102
	Valutakursregulering	0	-7.100	-7.100
	Årets resultat	0	8.831.643	8.831.643
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.100</b>	<b>-118.659</b>	<b>381.441</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af virksomhed med investering i fast ejendom samt hermed beslægtede aktiviteter.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med banker er stillet følgende sikkerhedsstillelser:

Grundschuld på 1.100.000 € ejendommen Letschin  
Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør DKK 9 mio.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for moderselskabet GIP Holding ApS.

### 8 Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden GIP Holding ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

### 9 Nærtstående parter

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

GIP Holding ApS, Studsgade 44 st., 8000 Aarhus C  
Kim Lang Sørensen, Brogårdsvej 22, 2. sal, 2820 Gentofte