

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

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

**Årsrapport for**  
**1. juli 2016 - 30. juni 2017**  
**(Selskabets 11. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 29/11 2017.

**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

## Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 17. november 2017

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 2016 - 30. juni 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 17. november 2017

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065

  
Morten Ballum Lind Birkebæk  
statsautoriseret revisor

## 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.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, 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 rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 diskonteringsats. Diskonteringsatsen 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, genudlejning af ikke-udlejede lokaler, afholdelse af reparations- og vedligeholdelsesarbejder, afholdelse af andre omkostninger forbundet med at besidde investeringsejendomme.

Dagsværdi for ejendomme:

Ejendommene består af udlejningsejendomme beliggende i Tyskland. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes årligt at udgøre TDKK 4.724 og de årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på TDKK 910.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitlig afkast på 5,71 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Afkastkravet på 5,71% er ligeledes i niveau med det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme beliggende i samme område.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

### **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 acontoskatter.

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>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.996.007</b>	<b>3.669.181</b>
Dagsværdiregulering på investeringsejendomme	2	<u>-2.656.663</u>	<u>-2.870.079</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-660.656</b>	<b>799.102</b>
Finansielle indtægter	3	2.807	10.168
Finansielle omkostninger	4	<u>3.396.947</u>	<u>4.030.111</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-4.054.797</b>	<b>-3.220.841</b>
Skat af årets resultat	5	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-4.054.797</u></b>	<b><u>-3.220.841</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		-4.054.797	-3.220.841
Overført fra tidligere år		<u>5.844.697</u>	<u>6.019.029</u>
<b>Til disposition</b>		<b><u>1.789.900</u></b>	<b><u>2.798.187</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		<u>1.789.900</u>	<u>2.798.187</u>
<b>I alt</b>		<b><u>1.789.900</u></b>	<b><u>2.798.187</u></b>

## Balance 30. juni

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>66.809.329</u>	<u>92.957.349</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>66.809.329</u>	<u>92.957.349</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>			
		<u>66.809.329</u>	<u>92.957.349</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		231.215	361.907
Andre tilgodehavender		<u>232.668</u>	<u>195.119</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>463.883</u>	<u>557.026</u>
Likvide beholdninger		<u>570.225</u>	<u>1.704.007</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u>570.225</u>	<u>1.704.007</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.034.109</u>	<u>2.261.033</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>67.843.438</u>	<u>95.218.382</u>

## Balance 30. juni

	Note	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	6	500.100	500.100
Overført overskud	6	1.789.900	2.798.187
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.290.000</b>	<b>3.298.287</b>
Kreditinstitutter	7	0	10.451.750
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>10.451.750</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	411.047
Kreditinstitutter		64.433.419	75.964.888
Leverandører af varer og tjenesteydelser		550.167	628.167
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.883.523
Anden gæld		569.851	1.580.719
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>65.553.437</b>	<b>81.468.344</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>65.553.437</b>	<b>91.920.094</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>67.843.438</b>	<b>95.218.382</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		

## Noter til årsrapporten

### 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

2	Dagsværdiregulering på investeringsejendomme	2016/17	2015/16
	Dagsværdiregulering på investeringsejendomme	-2.529.424	-2.812.993
	Tab ved salg af investeringsejendomme	-127.239	-57.086
	<b>Dagsværdiregulering på investeringsejendomme i alt</b>	<b>-2.656.663</b>	<b>-2.870.079</b>

3	Finansielle indtægter	2016/17	2015/16
	Øvrige finansielle indtægter	2.807	10.168
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>2.807</b>	<b>10.168</b>

4	Finansielle omkostninger	2016/17	2015/16
	Øvrige finansielle omkostninger	3.396.947	4.030.111
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>3.396.947</b>	<b>4.030.111</b>

5	Skat af årets resultat	2016/17	2015/16
	Årets aktuelle skat	0	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

6	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	500.100	2.798.187	3.298.287
	Valutakursregulering	0	-727	-727
	Koncerntilskud	0	3.047.237	3.047.237
	Årets resultat	0	-4.054.797	-4.054.797
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.100</b>	<b>1.789.900</b>	<b>2.290.000</b>

## Noter til årsrapporten

7	<b>Kreditinstitutter</b>	2016/17	2015/16
	Kreditinstitutter	0	10.451.750
	<b>Kreditinstitutter i alt</b>	<b>0</b>	<b>10.451.750</b>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 0 til betaling efter 5 år

### 8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

Grundsuld på 5.500.000 € ejendommen i Schönebeck  
 Grundsuld på 2.500.000 € ejendommen i Neuss  
 Grundsuld på 1.100.000 € ejendommen Letschin  
 Grundsuld på 2.800.000 € ejendommen Neutrebbin, Wrieyen og Manschnow

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør DKK 67 mio.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for moderselskabet GIP Holding ApS.

### 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