

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

CVR-nr. 30 07 86 67

Årsrapport for
1. juli 2017 - 30. juni 2018
(Selskabets 12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 30/11 2018

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 2017 - 30. juni 2018 for German Investment Property A/S

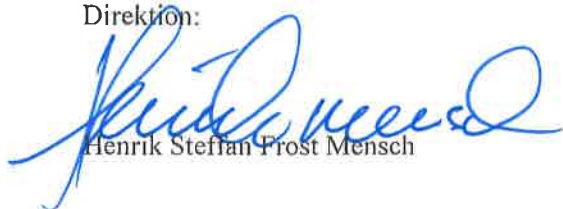
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udføvede 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 30. november 2018

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 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på, at selskabet har tabt egenkapitalen som følge af et betydeligt tab i forbindelse med salg af en ejendom. Konsekvensen er at selskabets egenkapital herefter er negativ med DKK 8,4 mio. Selskabets bank har erklæret, at de vil foretage den fornødne akkordering af selskabets gæld til dækning af den tabte egenkapital, hvorfor årsrapporten aflægges med fortsat drift for øje. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors påtegning på 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.
- 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 30. november 2018

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065



Morten Ballum Lind Birkebæk
statsautoriseret revisor
MNE34278

Selskabsoplysninger

Selskabet:	German Investment Property A/S Studsgade 44, st. 8000 Aarhus C CVR nr.: 30 07 86 67 Regnskabsår: 01.07 - 30.06
Bestyrelse:	Ewald Wilhelm August Mensch Henrik Steffan Frost Mensch Carmen Karola Marion Mensch
Direktion:	Henrik Steffan Frost Mensch
Revisor:	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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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. Der er tale om to ejendomme. Ejendommen i Mol er indregnet til dagsværdi ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Ejendommen i Schönebeck er solgt i regnskabsåret 2018/19 og indregnes til salgsværdi.

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.

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 årsaflutningstidspunktet. 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	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste		-7.775.932	-533.417
Resultat før afskrivninger		-7.775.932	-533.417
Andre driftsomkostninger		336.178	127.239
Resultat af primær drift		-8.112.110	-660.656
Finansielle indtægter	1	372	2.807
Finansielle omkostninger	2	2.624.258	3.396.947
Resultat før skat		-10.735.995	-4.054.797
Skat af årets resultat	3	0	0
Årets resultat		-10.735.995	-4.054.797
 Resultatdisponering			
Årets resultat		-10.735.995	-4.054.797
Overført fra tidligere år		1.792.793	5.844.697
Til disposition		-8.943.202	1.789.900
 Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		-8.943.202	1.789.900
I alt		-8.943.202	1.789.900

Balance 30. juni

	Note	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsjendomme		40.214.856	66.809.329
Materielle anlægsaktiver i alt		40.214.856	66.809.329
Anlægsaktiver i alt			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.216	231.215
Andre tilgodehavender		272.753	232.668
Tilgodehavender i alt		293.969	463.883
Likvide beholdninger		679.259	570.225
Likvide beholdninger i alt		679.259	570.225
Omsætningsaktiver i alt		973.228	1.034.109
Aktiver i alt		41.188.084	67.843.438

Balance 30. juni

	Note	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	5	500.100	500.100
Overført overskud	5	-8.943.202	1.789.900
Egenkapital i alt		-8.443.102	2.290.000
Kreditinstitutter		46.095.488	64.433.419
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.384.803	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		639.785	550.167
Anden gæld		511.109	569.851
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		49.631.186	65.553.437
Gældsforpligtelser i alt		49.631.186	65.553.437
Passiver i alt		41.188.084	67.843.438
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		

Noter til årsrapporten

1	Finansielle indtægter	2017/18	2016/17
	Øvrige finansielle indtægter	372	2.807
	Finansielle indtægter i alt	372	2.807
2	Finansielle omkostninger	2017/18	2016/17
	Øvrige finansielle omkostninger	2.624.258	3.396.947
	Finansielle omkostninger i alt	2.624.258	3.396.947
3	Skat af årets resultat	2017/18	2016/17
	Årets aktuelle skat	0	0
	Skat af årets resultat i alt	0	0
4	Materielle anlægsaktiver		Investeringsjejen domme
	Kostpris primo		69.699.183
	Årets afgang		-18.029.608
	Kostpris ultimo		51.669.575
	Opskrivninger primo		-2.697.282
	Årets opskrivninger		-8.714.494
	Opskrivninger ultimo		-11.411.776
	Valutakursregulering primo		-192.571
	Valutakursregulering		149.628
	Valutakursregulering ultimo		-42.943
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo		40.214.856

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Noter til årsrapporten

Ejendom, MOL inkl. Letschin

Årlig leje, DKK 1.290.400

Årlige omkostninger tilknyttet lejemålene, DKK 267.470

Udlejningsprocent, 100%

Afkastkrav, 6,25%

Ejendom, Schönebeck

Ejendommen er solgt i regnskabsåret 2018/19 til EUR 3.200.000 og er indregnet til denne værdi.

5	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	500.100	1.789.900	2.290.000
	Valutakursregulering	0	2.893	2.893
	Årets resultat	0	-10.735.995	-10.735.995
	Egenkapital ultimo	500.100	-8.943.202	-8.443.102

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:

Grundsuld på 5.500.000 € ejendommen i Schönebeck

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 40 mio.

Selskabet har solgt ejendommen i Schönebeck i det nye regnskabsår 2018/19 til EUR 3.200.000.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for moderselskabet GIP Holding ApS.

Noter til årsrapporten

8 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