

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

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

**Årsrapport for**  
**1. juli 2015 - 30. juni 2016**  
**(Selskabets 10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 18/11 2016

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
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 2015 - 30. juni 2016 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 18. november 2016

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

Vi har revideret årsregnskabet for German Investment Property A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 18. november 2016

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065



Morten Ballum Lind Birkebæk  
statsautoriseret revisor

## 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

## Ledelsesberetning

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er drift af virksomhed med investering i fast ejendom.

### **Udvikling i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et underskud på DKK 3,2 mio. og egenkapitalen udgør DKK 3,3 mio.

Ledelsen har i indeværende regnskabsår foretaget en samlet nedskrivning på ejendommene med DKK 2.812.993.

Det er ledelsens opfattelse, at målingen af ejendommene pr. 30. juni 2016 afspejler markedsværdien.

### **Forventninger til fremtiden**

Det er ledelsens forventning, at driften for det kommende år vil være positiv, idet der løbende arbejdes med salg af ejerlejligheder og ejendomme.

## 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

#### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af hver ejendom. Beregningen af markedsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastningsbaseret model. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter herunder den aktuelle leje og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje. Lejeindtægter fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 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 nominal 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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.669.181</b>	<b>7.120.754</b>
Afskrivninger		<u>2.870.079</u>	<u>3.294.420</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>799.102</b>	<b>3.826.333</b>
Finansielle indtægter	1	10.168	13.404
Finansielle omkostninger	2	<u>4.030.111</u>	<u>7.511.241</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.220.841</b>	<b>-3.671.504</b>
Skat af årets resultat	3	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.220.841</b>	<b>-3.671.504</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		-3.220.841	-3.671.504
Overført fra tidligere år		<u>6.019.029</u>	<u>9.708.262</u>
<b>Til disposition</b>		<b>2.798.187</b>	<b>6.036.759</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		<u>2.798.187</u>	<u>6.036.759</u>
<b>I alt</b>		<b>2.798.187</b>	<b>6.036.759</b>

## Balance 30. juni

	Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>92.957.349</u>	<u>96.062.657</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>92.957.349</b></u>	<u><b>96.062.657</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>92.957.349</b></u>	<u><b>96.062.657</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		361.907	983.806
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	216.815
Andre tilgodehavender		195.119	232.724
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>33.572</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>557.026</b></u>	<u><b>1.466.917</b></u>
Likvide beholdninger		<u>1.704.007</u>	<u>2.755.315</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u><b>1.704.007</b></u>	<u><b>2.755.315</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>2.261.033</b></u>	<u><b>4.222.232</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>95.218.382</b></u>	<u><b>100.284.888</b></u>

## Balance 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	500.100	500.100
Overført overskud	4	2.798.187	6.036.759
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.298.287</b>	<b>6.536.859</b>
Kreditinstitutter		10.451.750	11.005.566
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.451.750</b>	<b>11.005.566</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		411.047	436.977
Kreditinstitutter		75.964.888	73.545.967
Leverandører af varer og tjenesteydelser		628.167	3.875.995
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.883.523	2.499.112
Anden gæld		1.580.719	2.384.413
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>81.468.344</b>	<b>82.742.464</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>91.920.094</b>	<b>93.748.030</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>95.218.382</b>	<b>100.284.888</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter	6		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>	
	Øvrige finansielle indtægter	10.168	13.404	
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>10.168</b>	<b>13.404</b>	
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>	
	Øvrige finansielle omkostninger	4.030.111	7.511.241	
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>4.030.111</b>	<b>7.511.241</b>	
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>	
	Årets aktuelle skat	0	0	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført overskud</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
	Saldo primo	500.100	6.036.759	6.536.859
	Valutakursregulering	0	-17.730	-17.730
	Årets resultat	0	-3.220.841	-3.220.841
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.100</b>	<b>2.798.187</b>	<b>3.298.287</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

Grundschild på 5.500.000 €  
Grundschild på 2.500.000 €  
Grundschild på 1.100.000 €  
Grundschild på 2.800.000 €  
Grundschild på DKK 8.250.000  
Grundschild på 1.945.522 €

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør DKK 93 mio.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for søsterselskabet Ejendomsselskabet Studsgade 44 ApS og moderselskabet GIP Holding ApS.

### 6 **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