

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

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

**Årsrapport for**  
**1. juli 2020 - 30. juni 2021**  
**(Selskabets 15. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 30/11 2021

**Dirigent**



## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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.

Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 30. november 2021

Direktion:



Henrik Steffan Frost Mensch

Bestyrelse:



Ewald Wilhelm August Mensch



Henrik Steffan Frost Mensch



Carmen Karola Marion Mensch

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i German Investment Property A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for German Investment Property A/S for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 30. november 2021

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 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.

### 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 udlejningsjendomme beliggende i Tyskland. Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestømme for en 1-årig periode.

Afkastbaserede modeller er karakteriseret ved, at de fremtidige pengestømme ved at besidde en investeringsejendom kapitaliseres ved anvendelse af en diskonteringssats. Diskonteringssatsen 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 pengestømmene. De fremtidige pengestømme 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:

Investeringsjendommen består af én udlejningsjendom 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 investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Der henvises endvidere til noten for investeringsejendomme for yderligere information.

## 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 imodegå 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>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>582.059</b>	<b>597.023</b>
Andre driftsomkostninger		166.889	0
Værdiregulering, investeringsejendomme		0	976.835
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>415.170</b>	<b>1.573.858</b>
Finansielle indtægter	1	2.083	0
Finansielle omkostninger	2	102.648	1.678.531
<b>Resultat før skat</b>		<b>314.605</b>	<b>-104.673</b>
Skat af årets resultat	3	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>314.605</b>	<b>-104.673</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		314.605	-104.673
Overført fra tidligere år		-225.497	-120.035
<b>Til disposition</b>		<b>89.108</b>	<b>-224.708</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		89.108	-224.708
<b>I alt</b>		<b>89.108</b>	<b>-224.708</b>

## Balance 30. juni

	Note	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		0	9.919.955
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>9.919.955</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>			
		<b>0</b>	<b>9.919.955</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.623
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		379.649	0
Andre tilgodehavender		10.429	27.582
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>390.078</b>	<b>29.205</b>
Likvide beholdninger		708.534	296.546
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>708.534</b>	<b>296.546</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.098.612</b>	<b>325.751</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.098.612</b>	<b>10.245.706</b>

## Balance 30. juni

	Note	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.100	500.100
Overført overskud		89.108	-224.708
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>589.208</b>	<b>275.392</b>
Kreditinstitutter		0	8.015.185
Leverandører af varer og tjenesteydelser		206.274	203.289
Gæld til tilknyttede virksomheder		978	941
Anden gæld		302.152	1.750.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>509.404</b>	<b>9.970.314</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>509.404</b>	<b>9.970.314</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.098.612</b>	<b>10.245.706</b>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter	6		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	1.884	0
	Øvrige finansielle indtægter	199	0
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>2.083</b>	<b>0</b>
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	Øvrige finansielle omkostninger	102.648	1.678.531
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>102.648</b>	<b>1.678.531</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	Årets aktuelle skat	0	0
	Årets udskudte skat	0	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### **4 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

#### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for moderselskabet GIP Holding ApS.

## Noter til årsrapporten

### 6 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.