

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

CVR-nr. 30 07 86 67

Årsrapport for
1. juli 2019 - 30. juni 2020
(Selskabets 14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 4 / 2 2021

Dirigent

Henrik Mensck

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	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 2019 - 30. juni 2020 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.

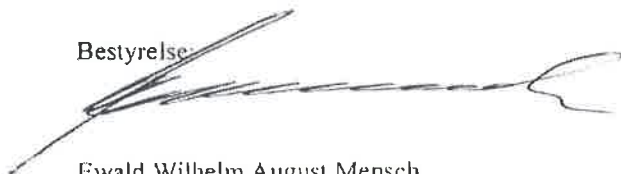
Aarhus C, den 4. februar 2021

Direktion:

Henrik Mensch

Henrik Steffan Frost Mensch

Bestyrelse:



Ewald Wilhelm August Mensch

Karola
Carmen Karola Marion Mensch

Henrik Mensch

Henrik Steffan Frost 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 2019 - 30. juni 2020 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.

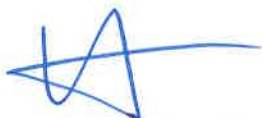
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, 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 4. februar 2021

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.

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 finansiel 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

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

Dagsværdi for ejendomme:

Investeringsejendommen 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 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 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 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	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Bruttofortjeneste		597.023	-643.500
Andre driftsomkostninger		0	78.460
Værdiregulering, investeringsejendomme		976.835	-7.484.215
Resultat af primær drift		1.573.858	-8.206.175
Finansielle indtægter	1	0	17.143.957
Finansielle omkostninger	2	1.678.531	106.139
Resultat før skat		-104.673	8.831.643
Skat af årets resultat	3	0	0
Årets resultat		-104.673	8.831.643
Resultatdisponering			
Årets resultat		-104.673	8.831.643
Overført fra tidligere år		-120.035	-8.950.302
Til disposition		-224.708	-118.659
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		-224.708	-118.659
I alt		-224.708	-118.659

Balance 30. juni

	Note	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>9.919.955</u>	<u>8.956.320</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>9.919.955</u>	<u>8.956.320</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.919.955</u>	<u>8.956.320</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.623	18.424
Andre tilgodehavender		<u>27.582</u>	<u>570.803</u>
Tilgodehavender i alt		<u>29.205</u>	<u>589.228</u>
Likvide beholdninger		<u>296.546</u>	<u>641.542</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>296.546</u>	<u>641.542</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>325.751</u>	<u>1.230.770</u>
Aktiver i alt		<u>10.245.706</u>	<u>10.187.090</u>

Balance 30. juni

	Note	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	5	500.100	500.100
Overført overskud	5	-224.708	-118.659
Egenkapital i alt		275.392	381.441
Kreditinstitutter		8.015.185	8.455.212
Leverandører af varer og tjenesteydelser		203.289	855.589
Gæld til tilknyttede virksomheder		941	41.842
Anden gæld		1.750.900	453.006
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		9.970.314	9.805.649
Gældsforpligtelser i alt		9.970.314	9.805.649
Passiver i alt		10.245.706	10.187.090
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualposter	8		
Nærtstående parter	9		

Noter til årsrapporten

1	Finansielle indtægter	2019/20	2018/19
	Øvrige finansielle indtægter	0	17.143.957
	Finansielle indtægter i alt	0	17.143.957
2	Finansielle omkostninger	2019/20	2018/19
	Øvrige finansielle omkostninger	1.678.531	106.139
	Finansielle omkostninger i alt	1.678.531	106.139
3	Skat af årets resultat	2019/20	2018/19
	Årets aktuelle skat	0	0
	Årets udskudte skat	0	0
	Skat af årets resultat i alt	0	0

Noter til årsrapporten

4	Materielle anlægsaktiver	Investeringssejendomme
	Kostpris primo	15.852.751
	Kostpris ultimo	15.852.751
	Opskrivninger primo	-6.892.017
	Årets opskrivninger	976.835
	Opskrivninger ultimo	-5.915.182
	Valutakursregulering, primo	-4.413
	Årets valutakursregulering	-13.200
	Valutakursregulering, ultimo	-17.614
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo	9.919.955

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Ejendom: MOL inkl. Letschin
 Årlig leje: DKK 1.300.000
 Årlig driftsomkostninger: DKK 750.000
 Udlejningsprocent: 100%
 Afkastkrav: 5,54%

5	Egenkapital	Virksomhedskapital	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	500.100	-118.659	381.441
	anvendt regnskabspraksis	0	-1.376	-1.376
	Årets resultat	0	-104.673	-104.673
	Egenkapital ultimo	500.100	-224.708	275.392

6 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Noter til årsrapporten

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 10,6 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