



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 891 052 642
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GERMAN PROPERTY AS
Forretningsadresse: c/o Estator as
Ullern allé 28
0381 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Georg Wessel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: EUR	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 226	2 958
Sum inntekter		4 226	2 958
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 3	166 759	184 630
Sum kostnader		166 759	184 630
Driftsresultat		-162 533	-181 672
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	2 958	11 345
Annen finansinntekt		15 888 610	2 581 866
Sum finansinntekter		15 891 568	2 593 211
Nedskrivninger av finansielle anleggsmidler		1 412 138	2 639 490
Annen rentekostnad	6	485	453
Annen finanskostnad			315 605
Sum finanskostnader		1 412 623	2 955 548
Netto finans		14 478 945	-362 337
Ordinært resultat før skattekostnad		14 316 412	-544 009
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 316 412	-544 009
Årsresultat		14 316 412	-544 009
Overføringer og disponeringer			
Avsatt annen EK		14 316 412	-544 009
Sum overføringer og disponeringer		14 316 412	-544 009



Balanse

Beløp i: EUR	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	28 647 569	40 377 266
Lån til foretak i samme konsern	6	101 709	101 202
Sum finansielle anleggsmidler		28 749 278	40 478 468
Sum anleggsmidler		28 749 278	40 478 468
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		4 719	4 444
Sum fordringer		4 719	4 444
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 053 840	453 544
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 053 840	453 544
Sum omløpsmidler		2 058 559	457 988
SUM EIENDELER		30 807 837	40 936 456
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	1 491 700	5 964 911
Sum innskutt egenkapital		1 491 700	5 964 911
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	28 758 297	9 965 701



Balanse

Beløp i: EUR	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		28 758 297	9 965 701
Sum egenkapital		30 249 997	15 930 612
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	96 876	101 393
Sum annen langsiktig gjeld		96 876	101 393
Sum langsiktig gjeld		96 876	101 393
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 693	1 459
Betalbar skatt	7	410 335	388 939
Utbytte	8		24 451 707
Annen kortsiktig gjeld	8, 10	48 934	62 346
Sum kortsiktig gjeld		460 962	24 904 451
Sum gjeld		557 838	25 005 844
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 807 835	40 936 456



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: EUR	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekt		5 381 482	7 821 098
Salgsgevinst	5		13 661 225
Annen driftsinntekt	1	1 645 625	2 233 574
Sum inntekter		7 027 107	23 715 897
Kostnader			
Avskrivning på driftsmiddel	5	1 419 060	1 882 979
Tap på fordringer			-85 000
Annen driftskostnad	2, 3	3 600 960	12 192 913
Sum kostnader		5 020 020	13 990 892
Driftsresultat		2 007 087	9 725 005
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		786 895	34 953
Annen finansinntekt		-485	72 882
Sum finansinntekter		786 410	107 835
Annen rentekostnad	9	1 401 075	1 624 277
Sum finanskostnader		1 401 075	1 624 277
Netto finans		-614 665	-1 516 442
Ordinært resultat før skattekostnad		1 392 422	8 208 563
Skattekostnad på ordinært resultat		152 394	985 223
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 240 028	7 223 340
Årsresultat		1 240 028	7 223 340
Overføringer og disponeringer			
avsatt annen Ek		1 240 028	7 223 340
Sum overføringer og disponeringer		1 240 028	7 223 340



Konsernets balanse

Beløp i: EUR	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	58 764 967	59 615 106
Driftsløsere, inventar o.l.	5	403 685	490 482
Sum varige driftsmidler		59 168 652	60 105 588
Sum anleggsmidler		59 168 652	60 105 588
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		422 664	25 272 350
Fordringer offentlige avgifter		594 592	1 714 702
Andre fordringer		85 673	387 965
Sum fordringer		1 102 929	27 375 017
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	7 642 296	6 152 901
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 642 296	6 152 901
Sum omløpsmidler		8 745 225	33 527 918
SUM EIENDELER		67 913 877	93 633 506
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	1 494 201	5 964 911
Sum innskutt egenkapital		1 494 201	5 964 911



Konsernets balanse

Beløp i: EUR	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	27 561 884	21 847 480
Sum opptjent egenkapital		27 561 884	21 847 480
Sum egenkapital		29 056 085	27 812 391
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	1 062 800	923 386
Sum avsetninger for forpliktelser		1 062 800	923 386
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	20 377 208	28 554 917
Sum annen langsiktig gjeld		20 377 208	28 554 917
Sum langsiktig gjeld		21 440 008	29 478 303
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	11 341 500	7 980 451
Leverandørgjeld		4 441 048	822 567
Betalbar skatt	7	914 437	909 031
Skyldige offentlige avgifter		548 212	1 971 585
Utbytte	8		24 451 707
Avsetninger		119 031	119 028
Annen kortsiktig gjeld	8, 10	53 556	88 443
Sum kortsiktig gjeld		17 417 784	36 342 812
Sum gjeld		38 857 792	65 821 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 913 877	93 633 506



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i German Property AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for German Property AS som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde;
- ▶ innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forettingsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelte ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Uavhengig revisors beretning - German Property AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennneo Dokumentnrøkke: YUFVJ-POFEO-JWQAP-1Z6GV-FPULV-ECBDW



Building a better
working world

3

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 29. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Rimstad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: YUFVJ-POFEO-JWQAP-1Z6GV-FPULV-ECPDW

Uavhengig revisors beretning - German Property AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kjetil Rimstad

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-04-29 16:00:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: YUFVJ-POFEO-JWCAP-1Z6GV-FPULV-ECPDW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).


Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?


Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i


Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.


Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



 Legally signed by
Georg Wessel
29.04.2021

 Legally signed by
Eirik Furuseth
29.04.2021

 Legally signed by
Halvor Torsøn Svartdal
29.04.2021

 Legally signed by
Odd-Einar Christophersen
29.04.2021

German Property AS

Årsberetning 2020

1. Arten av virksomheten og hvor den drives

German Property AS er et norsk holdingselskap stiftet den 13.03.2007. Selskapets virksomhet og strategi er å investere i bolig og næringseiendom i Tyskland gjennom tyske datterselskaper.

Selskapets mål er å gi investor en best mulig avkastning på egenkapital over selskapets levetid.

German Property AS har satt bort forvaltningen av selskapets virksomhet til Estator AG. De står også for forvaltningen av de ervervede eiendommer/eiendomsselskaper i samarbeide med lokale profesjonelle eiendomsforvaltere i Tyskland.

German Property AS har forretningsadresse i Oslo.

2. Redegjørelse om fortsatt drift

Vi forventer samlet sett en nokså stabil utvikling av leieinntektene de kommende årene og derigjennom en stabil resultatutvikling, dog er dette fortsatt forbundet med usikkerhet ifbm Coronakrisen.

Den økonomiske ledigheten er ved utgangen av 2020 uendret på 5,8%, dog har den variert noe i løpet av året ifbm utskiftning av leietagere.

Per 31.12.2020 var alle covenants i selskapets låneavtaler tilfredsstillt.

I de nye låneavtalene, etter refinansieringen som ble konkludert i februar 2021, så foreligger det ingen finansielle covenants klausuler.

Selskapet hadde per 31.12.2020 totalt € 31,72 millioner i rentebærende gjeld.

I dette beløpet så inngår refinansieringen av Aschaffenburg, Dreieich, Köln-Wachsfabrik og Neu-Isenburg.

Bensheim, Herborn og Köln-Industriestrasse ble refinansiert i begynnelsen av 2021. Etter refinansiering er den totale rentebærende gjelden € 40,7 millioner.

Alle eiendommene er langfristig finansiert og 90% av lånene er rentesikret med swaps. Den gjennomsnittlige løpetiden for lånene er mars 2032.

Den gjennomsnittlige renten (inkl. margin, euribor og swapene) er på 1,09%.

Per 31.03.21 er den negative verdien av de inngåtte swap avtalene Euro 323.641.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.



3. Redegjørelse om arbeidsmiljøet og likestilling

De administrative tjenester kjøpes eksternt, og daglig leder er innleid og mottar lønn fra selskapet. Det er ingen ansatte i morselskapet i Norge og 3 ansettelse i datterselskapene i Tyskland. Styret består av 5 personer, alle menn. Det likestilles mellom kvinner og menn.

4. Opplysninger om forhold som kan påvirke det ytre miljø

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

5. Opplysninger om forskning og utviklingsarbeider

Selskapet har ikke deltatt i forskning eller utviklingsarbeider.

6. Rettvisende bilde av driften

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet med tilhørende noteinformasjon et korrekt bilde av driften i regnskapsåret og for den finansielle stillingen ved årsskiftet.

I begynnelsen av 2020 så ble det, på den ekstraordinære generalforsamlingen, vedtatt og utbetalt et utbytte på NOK 241.876.300, tilsvarende NOK 5,-/aksje.

Selskapet har i 2020 mottatt utdelinger fra investeringer i døtre på totalt EUR 26.486.344. Herav er EUR 11.360.297 klassifisert som en tilbakebetaling av kapital og ført som reduksjon av investering. Investering i døtre er i 2020 nedskrevet med EUR 1.412.137.

Med en samlet investering i eiendom etter salg per 31.12.2020 på ca. € 67,27 millioner er man fullinvestert.

Per 31.12.2020 utgjør lån til kredittinstitusjoner til sammen € 31,72 millioner.

Etter fullført refinansiering i februar 2021 er den totale rentebærende gjelden € 40,7 millioner. I 2020 ble det ikke solgt noen eiendommer.

Konsernets resultat før skatt for 2020 viser et overskudd på € 1.392.422, mens resultatet før skatt i 2019 var € 8.208.563. Morselskapets resultat før skatt for 2020 viser et overskudd på € 14.316.412, mot et underskudd på € 544.009 i 2019.

Basert på verdivurdering som er gjennomført av selskapet Sprengnetter pr. 31.12.2020, samt våre egne vurderinger av de enkelte eiendommene, ser Styret ingen nødvendighet for justering av de bokførte verdiene.


Forvaltningen av eiendommene har forløpt tilfredsstillende i 2020 og det har ikke dukket opp store negative overraskelser i løpet av året. Dog medfører den pågående koronakrisen en økt risiko for mislighold blant leietagerne.


Styret er av den oppfatning at selskapet får uttelling for det tysk/norske management med lokal forankring og tilstedeværelse i Tyskland.


Det har for øvrig ikke oppstått forhold etter regnskapsårets slutt som er av vesentlig betydning for selskapet.


7. Redegjørelse om den fremtidige utviklingen for Selskapet

I virksomheten fremover fokuseres på det på optimalisering av driften og verdiutvikling av eiendommene gjennom forlengelse av eksisterende leiekontrakter, økning av

 Legally signed by
Georg Wessel
29.04.2021

 Legally signed by
Eink Furuseh
29.04.2021

 Legally signed by
Halvor Torsøn Svartdal
29.04.2021

 Legally signed by
Odd-Einar Christophersen
29.04.2021



Legally signed by
Georg Wessel
29.04.2021

Legally signed by
Eirik Furuseth
29.04.2021

Legally signed by
Halvor Torsøn Svartdal
29.04.2021

Legally signed by
Odd-Einar Christophersen
29.04.2021

leieinntekter og videreutvikling av de eiendommer som har mulighet for dette, i salg av eiendommer når pris og øvrige økonomiske forhold tilsier det.

Arbeidsledigheten er fortsatt på et lavt nivå og forventes å holde seg stabilt på et nivå.

Det forventes en mindre reduksjon i leieinntektene, men fortsatt en stabil resultatutvikling. Den økonomiske ledigheten i eiendomsporteføljen var uendret over året med 5,8%.

På ekstraordinære generalforsamling 19. november 2020 ga aksjonærene styret fullmakt til tilbakekjøp av inntil 25.868.015 av selskapets egne aksjer. Styret planlegger å fremme et tilbud om tilbakekjøp i løpet av første halvår 2021.

8. Finansiell risiko

Selskapet er eksponert for risiko knyttet til renteutvikling, valutautvikling, leieutvikling og motpartisiko i det tyske markedet.

Det er også risiko knyttet til fremtidig ledighet og leiepriser.

Som følge av det store antall leietakere i porteføljen ansees dog selskapet å være vel diversifisert og mindre sårbart om noen av leietakerne skulle fraflytte sine lokaler eller misligholde sine kontrakter.

Selskapet vil fortsette sitt målrettede arbeid med fortløpende å fornye og forlenge leiekontraktene. Gjenværende gjennomsnittlig løpetid på leiekontraktene var per 31.12.2020 på om lag 2,9 år, ned fra om lag 3,5 år i 2019.

9. Corona

Coronakrisen påvirker fortsatt markedet. Leietakerne våre ser i det vesentlige ikke ut til å bli rammet så altfor hardt av dette, men noen blir selvsagt berørt. Selskapet har iverksatt tiltak for å imøtekomme de mest berørte leietakere. De endelige virkningene er foreløpig uklare, derfor også hvilket omfang denne situasjonen vil kunne få.

10. Resultatdisponering

Styret foreslår at årets overskudd i morselskapet overføres til annen egenkapital.

Oslo, 26. april, 2021

Odd-Einar
Christophersen
Styrets leder

Staale Andresen
Styremedlem

Halvor Torsøn Svartdal
Styremedlem

Eirik Furuseth
Styremedlem

Georg Wessel
Styremedlem/
Daglig leder



German Property AS
Org.no: 891 052 642
Alle tall i Euro
Balanse per 31.12

Morselskap			Konsern		
2020	2019	Note	Note	2020	2019
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
1 491 700	5 964 911	8	8	1 494 201	5 964 911
1 491 700	5 964 911			1 494 201	5 964 911
Opptjent egenkapital					
28 758 297	9 965 701	8	8	27 561 884	21 847 480
28 758 297	9 965 701			27 561 884	21 847 480
30 249 997	15 930 612			29 056 085	27 812 391
Gjeld					
Avsetning for forpliktelse					
0	0	7	7	1 062 800	923 386
0	0			1 062 800	923 386
Annen langsiktig gjeld					
-	-		9	20 377 208	28 554 917
96 876	101 393	6		-	-
96 876	101 393			20 377 208	28 554 917
Kortsiktig gjeld					
-	-		9	11 341 500	7 980 451
1 693	1 459			4 441 048	822 567
-	-			548 212	1 971 585
410 335	388 939	7	7	914 437	909 031
-	-			119 031	119 028
-	24 451 707	8	8	-	24 451 707
48 934	62 346	8, 10	8, 10	53 559	88 443
460 961	24 904 451			17 417 787	36 342 812
557 837	25 005 844			38 857 794	65 821 115
30 807 837	40 936 456			67 913 880	93 633 507

Oslo, 26. april 2021

Odd-Einar Christophersen
Styrets leder

Staale Andresen
Styremedlem

Eirik Furuseth
Styremedlem

Halvor Svartdal
Styremedlem

Georg Wessel
Daglig leder



German Property AS
Org.no: 891 052 642
KONTANTSTRØMOPPSTILLING
Alle tall i Euro

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
14 316 412	-544 009	Kontantstrøm fra driftsaktiviteter		
11 729 697	2 639 490	Netto resultat før skatt	1 392 422	8 208 563
-	-	Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	1 419 060	1 882 979
-	-	Gevinst ved salg av anleggsmidler	-	-13 661 225
-	-2 416 909	Betalbare skatter	-	-2 416 909
-276	154 091	Endring i kortsiktige fordringer	26 272 087	-25 319 229
234	-257	Endring i leverandørgjeld	3 618 481	268 504
-24 448 744	12 884	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-25 916 843	374 230
1 597 323	-154 710	Netto kontantstrøm i driftsaktiviteter	6 785 208	-30 663 086
-	-	Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
-	-	Investering i datterforetak	-	-
-	-	Innbetaling fra salg av eiendommer	-	39 587 000
-	-	Nedskrivninger	-	-
2 973	-	Kapitalutvidelser	2 973	-
-	-	Proveny fra nye lån (langsiktige og kortsiktige)	-	-
-	-	Netto kjøp og proveny fra investering i eiendom	-482 125	-460 217
2 973	-	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-479 152	39 126 783
-	-	Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
-	-	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-4 816 661	-4 863 250
-2 472 895	-	Utbetaling av utbytte	-	-2 472 895
-	-2 472 895	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-4 816 661	-7 336 145
1 600 299	-2 627 602	Netto endringer i kontanter og ekvivalenter	1 489 395	1 127 552
453 544	3 081 149	Kontanter og ekvivalenter per 01.01.	6 152 901	5 025 349
2 053 840	453 544	Kontanter og ekvivalenter per 31.12.	7 642 296	6 152 901



German Property AS

Note 1 – Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med den norske regnskapsloven og allment aksepterte regnskapsprinsipper i Norge.

Grunnlag for konsolidering

Konsernets konsoliderte årsregnskap består av German Property AS og selskaper der German Property AS har en kontrollerende interesse. En kontrollerende interesse oppnås normalt når gruppen eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet og kan utøve kontroll over selskapet. Transaksjoner mellom selskaper i gruppen er eliminert i det konsoliderte årsregnskapet. Det konsoliderte årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med de samme regnskapsprinsipper for så vel morselskapet som datterselskapene. Ved avlegging av regnskap for forretningssammenslutninger er oppkjøpsmetoden anvendt. Selskaper som er kjøpt i løpet av året er tatt inn i det konsoliderte årsregnskapet fra den dato da kontroll ble oppnådd.

Bruk av estimater

Ledelsen har benyttet estimater og antakelser som har påvirket aktiva, økonomiske forpliktelser, inntekter, utgifter og informasjon om potensielle forpliktelser i samsvar med allment aksepterte regnskapsprinsipper i Norge. Konsernet gjennomførte et estimat for verdivurdering av eiendommene per 31.12.2020.

Se også note 5.

Konvertering av utenlandsk valuta

Konsernets funksjonelle- og presentasjonsvaluta er Euro. Transaksjoner i annen valuta er konvertert etter gjeldende vekslingskurs på datoen for transaksjonen. Pengerelaterte poster i utenlandsk valuta er konvertert til Euro etter gjeldende vekslingskurs på datoen for balanseregnskapet. Ikke-pengerelaterte poster som verdsettes i henhold til historisk pris uttrykt i en utenlandsk valuta er konvertert til Euro etter gjeldende vekslingskurs på datoen for transaksjonen. Ikke-pengerelaterte poster angitt som markedsverdi uttrykt i en utenlandsk valuta konverteres etter gjeldende vekslingskurs på datoen for balanseregnskapet. German Property bruker ikke valutasikrings-instrumenter for å sikre seg mot endringer i valuta.

Inntektsføringsprinsipp

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden. Forskuddsbetalt leie balanseføres som kortsiktig gjeld i takt med levering av ytelse. Avslag og rabatter behandles som reduksjon av driftsinntekten. Enkelte av de tyske eiendomsselskapene viderefakturerer felleskostnader slik som strøm, oppvarming, snømåking etc. Inntekt fra viderefakturerte felleskostnader presenteres i regnskapet som "Annen driftsinntekt".

Inntektskatt

Skattekostnader består av betalbar skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordeler beregnes til 22 % av midlertidige avvik og skatteeffekten av fremførbart skatteunderskudd for morselskapet. Utsatte skatteverdier føres i balanseregnskapet når det ansees som mer sannsynlig enn at skattefordelene ikke vil bli benyttet.

Betalbar skatt og utsatt skatt er gjenspeilet direkte i egenkapitalen i den utstrekning de er knyttet til egenkapitaltransaksjoner.

Germany Property er klassifisert som en privat formuesforvalter. Gjeldende skattenivå i Tyskland er 15,83% - 31 % inntektskatt.

Klassifisering i balanseregnskapet

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld består av fordringer og betalingsforpliktelser som forfaller i løpet av ett år. Andre regnskapsposter er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld. Verdien på omløpsmidler er fastsatt til det laveste av kost eller virkelig verdi. Kortsiktig gjeld bokføres til pålydende verdi.

Anleggsmidler bokføres til kostpris fratrukket avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Langsiktig gjeld bokføres til pålydende verdi. Opptrekkskostnader balanseføres etter hvert som de påløper.

Som omløpsmidler klassifiseres kontanter og kontantekvivalenter.



German Property AS

Eiendom, anlegg og utstyr

Eiendom, anlegg og utstyr balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventet levetid. Vedlikeholdskostnader er utgiftsført, mens kostnader for forbedring og oppgradering av eiendom, anlegg og utstyr aktiveres og nedskrives på linje med den aktuelle eiendelen. Alle eiendommer har en estimert brukstid på 50 år og avskrives med 2 % årlig. Dersom gjennvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjennvinnbart beløp. Gjennvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Datterselskaper og investeringer i konserntilknyttede selskap

Datterselskaper og investeringer i konserntilknyttede selskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringer er beregnet til kost av aksjene i datterselskapet, med unntak av tilfeller med tap som følge av verdiforringelse. Tap som følge av verdiforringelse innregnes hvis verdiforringelsen ikke er å anse som midlertidig i henhold til allment aksepterte regnskapsprinsipper. Tap som følge av verdiforringelse tilbakeføres dersom årsaken til verdiforringelsen opphører i en etterfølgende periode.

Utbytte inntektsføres i morselskapet i samme år som det avsettes for dette i datterselskapet. Dersom utdelingen overstiger resultat opptjent i selskapets eierperiode, anses det overskytende som en tilbakebetaling av innskutt egenkapital. Denne delen behandles som en reduksjon av kostpris for investeringen.

Kundefordringer og andre tilgodehavende

Kundefordringer og andre kortsiktige tilgodehavende er ført i balanseregnskapet med nominell verdi med fradrag for avsetninger for uerholdelige fordringer. Avsetning for uerholdelige fordringer gjøres etter en individuell vurdering av de ulike fordringene. For de øvrige fordringene beregnes det en felles avsetning ut fra forventet tap.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er presentert i henhold til indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide investeringer med inntil tre måneders forfall.

Note 2 – Ansatte, lønninger og driftskostnader.

Konsernet har i 2020 hatt 3 årsverk i Tyskland. Det er ingen ansatte i Norge og selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om foretakspensjon. Lønnskostnader for 2020 utgjør € 77.200 og er klassifisert som andre driftskostnader. Avsetning for styrehonorar i morselskapet er gjort med € 48.876. Dette inkluderer arbeidsgiveravgift. Det er ikke gitt lån eller garantier til eller inngått avtale om utbetaling av overskudd med noe styremedlem. Georg Wessel (daglig leder) og Staale Andresen (styremedlem) mottar ikke noe honorar for sine stillinger eller funksjoner i selskapet eller styret. Se også note 11.

Driftskostnad	2020		2019	
	Mor	Konsern	Mor	Konsern
* Felleskostnader	0	1 535 135	0	2 078 391
Honorar Estator AG	0	400 000	0	719 132
Honorar lokal forvaltning Norge/Tyskland	0	221 216	0	282 545
Eierskost (vedlikehold, leietagertilpasning etc.)	0	991 793	0	2 498 197
Øk. og juridisk og annen konsulentbistand	24 007	102 691	15 669	228 269
Sum honorarer til revisor	71 820	71 820	77 887	77 887
Styrehonorar	71 600	48 876	71 600	62 346
** Annen driftskostnad	-668	229 429	19 474	6 246 146
Sum driftskostnad	166 759	3 600 960	184 630	12 192 913

* Felleskostnader består av forsikringer, eiendomsskatt, strømbruk og andre relevante kostnader i forbindelse med drift av eiendom. Denne kostnaden vil bli balansert mot annen driftsinntekt.

** Annen driftskostnad: Beløpet "annen driftskostnad" inneholder også opptjent suksesshonorar på €5.858.871 for 2019, som er en forpliktelse selskapet har vis-à-vis forvalter. Honoraret er basert på den verdiøkningen som så langt er oppnådd ved gjennomførte salg av selskapets eiendommer.

Note 3 – Revisjonshonorar

Konsern og morselskap

Bokført honorar til revisor inkluderer mva. Tyske datterselskaper er ikke lovpålagt revisjon, men for å kunne fremlegge revisjonsberetning på konsernnivå er det nødvendig med revisjon av datterselskaper.

Fordeling revisjonshonorar (inkl. mva)	2020	2019
Revisor, lovpålagt revisjon	38 089	39 264
Revisor, regnskapsmessig bistand	0	0
Revisor, skattemessig bistand	864	1 922
Revisor, annen bistand	0	0
Sum honorarer til revisor	38 953	41 185



German Property AS

Note 4 – Investering i datterselskap

Morselskap

Selskap	Eier- og stemmeandel	Land	Nedskrivning i 2020	Akkumulert nedskrivning 31.12.2020	Bokført verdi 31.12.2020	Egenkapital 31.12.2020	Resultat 2020
German Property Holding GmbH	100 %	Tyskland	0	0	25 000	77 038	5 679
German Property Operations GmbH	100 %	Tyskland	0	25 000	0	-51 710	248
German Property Hamburg GmbH	100 %	Tyskland	0	52 894	0	-811 889	475 346
Monheim GmbH & Co KG	100 %	Tyskland	0	3 300 941	0	-659 244	-71 314
Dreieich GmbH & Co KG	100 %	Tyskland	0	0	3 366 587	3 337 524	-156 391
Neu-Isenburg GmbH & Co KG	100 %	Tyskland	0	1 066 682	2 235 420	2 285 891	-96 475
Aschaffenburg GmbH & Co KG	100 %	Tyskland	0	0	4 122 480	5 164 170	404 250
Stuttgart-Feuerbach GmbH & Co KG	100 %	Tyskland	0	4 946 301	0	-2 100 186	-102 659
Müelheim GmbH & Co KG	100 %	Tyskland	0	8 581 186	94 520	94 519	-46 882
Köln Industristrasse GmbH & Co KG	100 %	Tyskland	0	0	2 556 158	2 622 875	37 226
Köln An der Wachsfabrik GmbH & Co KG	100 %	Tyskland	0	731 532	4 925 267	3 563 497	99 496
Herborn GmbH & Co KG	100 %	Tyskland	0	0	4 946 185	9 236 288	638 548
Mannheim GmbH & Co KG	100 %	Tyskland	0	2 420 460	0	-186 594	-49 461
Bensheim GmbH & Co KG	100 %	Tyskland	0	0	6 315 478	6 283 050	210 669
Hennef GmbH & Co KG	100 %	Tyskland	0	1 946 002	60 472	60 472	-68 463
			0	23 070 998	28 647 569	28 915 701	1 279 817

Bokført verdi på datterselskapene per 31.12.2020 var EUR 28.647.569, bokført verdi pr. 31.12.2019 var EUR 40.377.266.

Selskapet har i 2020 mottatt utdelinger fra investeringer i døtre på totalt EUR 26.486.344. Herav er EUR 11.360.297 klassifisert som en tilbakebetaling av kapital og ført som reduksjon av investering. Investering i døtre er i 2020 nedskrevet med EUR 1.412.137.

Note 5 – Anleggsmidler

Konsern

Bygninger og tomt

Eiendom	Type eiendom	Anskaffelseskost 01.01	Tilgang (+) / avgang (-) i året	Avskrivning 2020	Akkumulert avskrivning 31.12.2020	Akkumulert nedskrivning 31.12.2020	Bokført verdi tomt 31.12.2020	Sum bokført verdi tomt og bygning 31.12.2020	Innhentet takst 31.12.2020
Dreieich	Office	8 545 162	45 274	143 636	1 867 694	0	1 252 800	6 722 743	7 080 000
Neu-Isenburg	Office/storage	5 042 680	0	65 038	882 210	500 000	1 221 300	3 660 471	3 610 000
Köln-Industries	Office	7 566 479	40 480	129 055	1 678 677	0	1 074 450	5 928 282	7 460 000
Köln-Wachsf.	Office/storage	9 791 606	0	114 924	1 553 375	1 250 000	2 587 570	6 988 230	8 350 000
Herborn	Office/logistics	20 599 547	339 714	409 352	4 668 368	0	2 355 867	16 270 894	19 400 000
Aschaffenburg	Office	11 826 524	0	210 698	2 739 068	0	1 208 785	9 087 455	9 970 000
Bensheim	Office	12 684 789	4 897	207 801	2 582 794	0	2 091 600	10 106 891	11 400 000
		76 056 787	430 365	1 280 504	15 972 186	1 750 000	11 792 372	58 764 966	67 270 000



German Property AS

Konsern

Inventar

Eiendom	Type eiendom	Anskaffelses- kost 01.01	Tilgang i året	Avgang i året	Avskrivning 2020	Akkumulert avskrivning 31.12.2020	Inventar - Bokført verdi 31.12.2020
Dreieich	Office	73 535	0	0	13 596	73 535	0
Neu-Isenburg	Office/storage	34 761	0	0	5 782	34 761	0
Köln-Industries	Office	82 360	18 025	0	17 861	82 360	18 025
Köln-Wachsf.	Office/storage	102 946	12 775	0	19 377	102 166	13 555
Herborn	Office/logistics	520 149	20 336	0	28 295	392 612	147 872
Aschaffenburg	Office	363 742	0	0	49 200	160 675	203 067
Monheim	Logistic	74 528	0	0	0	74 528	0
Mülheim	Logistic	113 797	0	0	0	113 797	0
Mannheim	Logistic	56 388	0	0	0	56 388	0
Hamburg	Residential	70 583	0	0	0	70 584	0
Bensheim	Office	85 898	0	0	3 225	72 081	13 817
Hennef	Office	25 834	0	0	0	25 834	0
GP Operations	-	76 569	624	0	1 220	69 845	7 349
		1 681 090	51 760	0	138 556	1 329 166	403 685

Økonomisk levetid på bygninger er 50 år. Økonomisk levetid på inventar er 2-10 år. Lineær avskrivning på bygninger er 2 %.

Den estimerte markedsverdien for eiendommene pr 31.12.2020 indikerer en verdi på € 67.270.000 for gjenværende eiendommer. Verdivurderingene er i hovedsak foretatt av Sprengnetter GoValue GmbH. Det er et anerkjent tysk selskap som også brukes til objektive valueringer for det tyske rettsapparatet.

Verdivurderingen mot selskapets kjøpspris av eiendommene eksklusiv aktiverte kjøpsomkostninger viser et positivt avvik på 0,15 % for gjenværende eiendommer. Avvik mellom estimert markedsverdi og bokført verdi er 14,47 %. Vurderingene er basert på en diskontert cash flow verdi. Hovedfaktorer for verdien er estimert netto driftsinntekt, gjenværende levetid på bygg og en diskonteringsrente på kapitalflyten. Diskonteringsrenten reflekterer forventet avkastning fra ordinære investorer. Renten bestemmes av type eiendom, beliggenhet, gjenværende levetid på bygningen og andre faktorer av betydning.

Note 6 – Transaksjoner mellom selskaper

Morselskap	Mellomværende		Renter	
	2020	2019	2020	2019
German Property Hamburg GmbH	0	0	0	0
German Property Düsseldorf GmbH	0	0	0	0
German Property Operations GmbH	101 709	101 202	507	344
German Property Holding GmbH	-96 876	-101 393	-483	-453
Sum mellomværende konsernselskaper	4 833	-191	-24	109

Selskapet har ingen langsiktige betalingsforpliktelser, bortsett fra lån mellom selskaper. Per 31.12.2020 har det vært to lån mellom selskapene:

Lån fra GP AS til GP Operations GmbH: EUR 101.709, med renter lik EUR 506,96 i 2020.

Lån fra GP Holding GmbH til GP AS: EUR 96.875,66, med renter lik EUR 483 i 2020.

Lån mellom selskaper belastes med 12 måneders Euribor + 1,00 % margin.



German Property AS Note 7 – Skatt

	German Property AS		Konsern		EY
Årets skattekostnad fordeler seg på	2020	2019	2020	2019	
Betalbar skatt	0	0	15 638	909 031	
Endring utsatt skatt/skattefordel	0	0	139 414	132 832	
For lite avsatt tidligere år	0	0	-2 658	-56 640	
Sum skattekostnad	0	0	152 394	985 223	

Beregning av årets skattegrunnlag

Resultat før skattekostnad	14 316 412	-544 009
Permanente forskjeller*	-14 151 878	518 553
Benyttet underskudd til fremføring	-171 176	20 416
Endring midlertidige forskjeller	6 643	5 040
Årets skattegrunnlag	0	0

Oversikt midlertidige forskjeller

Eiendommer	0	0	6 718 077	5 836 829
Langsiktige fordringer/gjeld i utenlandsk valuta	0	6 643	0	6 643
Underskudd til fremføring	-595 988	-767 164	-595 988	-767 164
Netto midlertidige forskjeller	-595 988	-760 521	6 122 089	5 076 308
Utsatt skatt/(skattefordel)	-131 117	-167 315	-131 117	-167 315
Ikke bokført utsatt skattefordel	131 117	167 315	-131 117	167 315
Utsatt skatt/(skattefordel) i balansen	0	0	1 062 800	923 386

Avstemming av årets skattekostnad

	German Property AS		Konsern	
Resultat før skatt	14 316 412	-544 009	1 392 422	8 208 563
Forventet skatt av resultat før skatt	3 149 611	-119 682	306 333	1 805 884
Effekt av lavere nominell skattesats i Tyskland	0	0	-76 220	-511 859
Permanente forskjeller*	-3 113 413	114 082	-38 864	-246 561
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-36 197	5 600	-36 197	-5 600
Endring utsatt skatt	0	0	0	0
For lite avsatt tidligere år	0	0	-2 658	-56 640
Skattekostnad	0	0	152 393	985 224

Det er ikke adgang til å utligne utsatt skattefordel i Norge mot utsatt skatt i Tyskland.

I henhold til tyske skatteregler kan skattemessig tap i et kommandittselskap motregnes skattemessig inntekt i et annet kommandittselskap.

De tyske kommandittselskapene har samlet sett gått med skattemessig overskudd i 2020.

Skattemessig tap/gevinst i de tyske kommandittselskapene tas ikke til fradrag/inntekt i Norge.

Skattesatsen i Norge er i 2020 uendret på 22%, mens skattesatsen i Tyskland er på 15,8 % - 31 %. Utsatt skatt er beregnet med hhv. 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på grunnlag av nettogrunnlaget.

Utsatt skattefordel for German Property AS er ikke balanseført da det ikke er vurdert at utligningen i fremtidig betalbar skatt ikke kan sannsynliggjøres pr. 31.12.2020.



German Property AS

Note 8 – Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.2020	5 964 911		9 965 701	15 930 612
Forhøyelse av aksjekapital	472	2 501	0	2 973
Nedsettelse av aksjekapital	-4 473 683	0	4 473 683	0
Andre endringer	0		0	0
Årets resultat			14 316 412	14 316 412
Avsatt til utbytte	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.2020	1 491 700	2 501	28 755 796	30 249 997

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.2020	5 964 911	0	21 847 480	27 812 391
Forhøyelse av aksjekapital	472	2 501	0	2 973
Nedsettelse av aksjekapital	-4 473 683	0	4 473 683	0
Andre endringer	0	0	689	689
Årets resultat	0	0	1 240 028	1 240 028
Avsatt til utbytte	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.2020	1 491 700		27 561 880	29 056 085

Forhøyelsen av aksjekapitalen er foretatt gjennom en rettet emisjon.

Vedtatt ikke registrert kapitalnedsettelse pr. 31.12.20. Kapitalnedsettelsen er videre registrert gjennomført i foretaksregisteret den 09.04.21. Kapitalnedsettelsen er overført til annen egenkapital.

Note 9 – Banklån

Konsern

Selskap	Hovedstol	Lån per 31.12.20	Forfall innen 1 år	Forfall fra 1 til 5 år	Forfall etter 5 år
Herborn	11 119 573	7 484 000	7 484 000	0	0
Aschaffenburg	8 073 115	5 999 750	0	5 999 750	0
Bensheim	8 850 000	3 857 500	3 857 500	0	0
Köln-An der Wachsfabrik	6 603 199	3 650 000	0	0	3 650 000
Köln-Industriestrasse	5 376 999	3 427 458	0	0	3 427 458
Dreieich	5 940 594	4 700 000	0	4 700 000	0
Neu-Isenburg	3 115 004	2 600 000	0	2 600 000	0
Sum	49 078 484	31 718 708	11 341 500	13 299 750	7 077 458

Pr. 31.12.2020 utgjør samlet pantelik gjeld € 31.718.708 for gjenværende eiendommer. I løpet av 2020 har alle lån blitt reforhandlet. Noen reforhandlede lån har blitt utbetalt primo 2021. Nye lån beløper seg totalt til € 40.700.000. € 36.520.000 av dette er bundet til en gjennomsnittrente på 1,09 % (margin+euribor+swap-avtaler). Samtlige eiendommer er finansiert ved langsiktig gjeld.

Herborn var ved utgangen av 2020 finansiert ved lån i Sparkasse Dillenburg med € 7.848.000. Lånet ble 18.02.2021 erstattet av et nytt lån hos VR Bank Lahn-Dill beløpende på € 11.000.000. Nytt lån løper til 30.12.2030 med rente (margin + swap/euribor) lik 1,25 %. Lånet er sikret med pant i eiendommen på € 11.000.000.

Aschaffenburg er finansiert ved lån i Kreissparkasse Böblingen pr. 31.12.2020 beløpende på € 5.999.750. Lånet er sikret med pant i eiendommen på € 8.600.000. Renten er basert på 3 mnd euribor + margin 1,08 %. 60 % av renten er sikret med en 10 års swap (utløper 31.03.2031), 20 % er sikret med en 5 års swap (utløper 31.03.2026). Resterende 20 % av renten er flytende på 1,08 %. Gjennomsnittlig rente er 1,14 %.

Ved utgangen av 2020 var lånet for Bensheim i HypoVereinsbankLånet, totalt beløpende til € 3.857.500. Dette lånet ble 03.02.2021 erstattet av et nytt lån i Kreissparkasse Böblingen på totalt € 7.600.000. Det nye lånet er sikret med pant i eiendommen på € 8.163.000. Renten er basert på 3 mnd euribor + margin 1,08 %. 60 % av renten er sikret med en 10 års swap (utløper 31.03.2031), 20 % er sikret med en 5 års swap (utløper 31.03.2026). Resterende 20 % av renten er flytende på 1,08 %. Gjennomsnittlig rente er 1,14 %.

Vedrørende Köln-Wachsfabrik og Köln-Industriestrasse har det blitt etablert nye lån i Kreissparkasse Köln. Lånebeløpene var pr. 31.12.2020 på € 3.650.000 for Köln-Wachsfabrik og € 3.427.458 for Köln-Industriestrasse. Nytt lån for Köln-Industriestrasse er på € 5.150.000. Utvidelsen av lånet på € 1.722.542 ble utbetalt 04.01.2021. Lånene forfaller 30.12.2030 og har en fastrenteavtale på 0,8 %. Lånene er sikret med pant på € 5.650.000 (Köln-Industriestrasse) og € 6.950.000 (Köln-Wachsfabrik).

Dreieich og Neu-Isenburg har også refinansiert med nye lån i Kreissparkasse Böblingen. Lånebeløpene pr. 31.12.2020 var på € 4.700.000 (Dreieich) og € 2.600.000 (Neu-Isenburg). Lånene er sikret med pant på € 6.200.000 (Dreieich) og € 3.300.000 (Neu-Isenburg). Renten er basert på 3 mnd euribor + margin 1,08 %. 60 % av renten er sikret med en 10 års swap (utløper 31.03.2031), 20 % er sikret med en 5 års swap (utløper 31.03.2026). Resterende 20 % av renten er flytende på 1,08 %. Gjennomsnittlig rente er 1,14 %.

Lånene sikret med rente-SWAPs. SWAP-avtalene er sikringsført, og følgelig ikke regnskapsført i balansen. Pr. 31.12.20 har SWAP-avtalene en markedsverdi på EUR - 395 765.

Morselskap

German Property AS som morselskap har ingen lån eller kassakreditt



German Property AS

Note 10 – Informasjon om aksjekapital

Pr. 31.12.2020 besto selskapets aksjekapital av 48 380 260 aksjer, hver til NOK 0,25.
Alle aksjer har lik stemmerett

Antall aksjer fordelt på de 20 største aksjonærene:

Navn	Poststed	Antall aksjer	Andel i %
ESTATOR AS	LYSAKER	23 249 465	48,06 %
FINANSFORBUNDET	OSLO	1 700 000	3,51 %
HEKTOR A/S	OSLO	1 188 700	2,46 %
OTTO OLSEN EIENDOM AS	LILLESTRØM	750 000	1,55 %
FORUM LEX AS	BILLINGSTAD	534 600	1,10 %
TEKAS AS	RÅDAL	485 000	1,00 %
HEMSETUNET EIENDOM AS	HEMSEDAL	485 000	1,00 %
FOLKVORD INVEST AS	SANDNES	369 300	0,76 %
HEL Økonomi AS	OSLO	357 700	0,74 %
BJØRNSTAD	TANGEN	301 600	0,62 %
BRINGINVEST AS	STAVANGER	301 300	0,62 %
SOLBERG	GJØVIK	294 000	0,61 %
SKAVLAND DØDSBO	TALGJE	290 000	0,60 %
MACO INVEST AS	LILLESTRØM	288 000	0,60 %
MOTOR TRADE EIENDOM OG FINANS AS	TRONDHEIM	284 000	0,59 %
MØNNICH AS	STAVANGER	220 000	1,00 %
F H LORENTZEN AS	OSLO	218 500	0,45 %
ARENTZ HOLDING AS	DRAMMEN	209 000	0,43 %
GANGNÆS EIENDOM AS	BJØRKELANGEN	203 050	0,42 %
HELGESEN	OSLO	200 412	0,41 %
		31 929 627	66,55 %
Andre aksjonærer		16 450 633	34,00 %
Sum		48 380 260	100,00 %

Note 11 – Nærstående parter

German Property AS betaler et forvaltningshonorar til Estator AG på 0,5 % av total kapital justert i henhold til estimert verdi av eiendommene og i samsvar med forvaltningsavtalens pkt 8.2. Fra Estator AG har det i 2020 blitt bokført forvaltningshonorar lik € 400 000 og for 2019 på € 719.132. Fakturering av forvaltningshonoraret fra Estator AG, gjøres direkte til de enkelte datterselskap, i henhold til de underliggende verdier i hvert enkelt selskap i samsvar med forvaltningsavtalens pkt 8.3.

Georg Wessel og Ståle Andresen eier 50 % hver av Estator AG. Georg Wessel eier gjennom Estator AS 23.249.465 aksjer i German Property AS.

Forretningsførselen i Tyskland ble i 2020 foretatt av Orange Real Estate GmbH, som eies av Wolfgang Rüssel.

Note 12 – Håndtering av finansiell risiko

Selskapet er eksponert for valutarisiko, slik at kursendringer vil påvirke verdien av selskapets aktiva, forpliktelser og fremtidig kontantstrøm. Alle renteinntekter, driftskostnader og lån er i euro. En endring i forholdet mellom EUR og NOK vil endre verdien av selskapet i NOK. Endringer i skatteforholdene i Tyskland eller Norge kan påvirke selskapets resultat.

Den tyske økonomien er hardt rammet av koronapandemien. BNP har falt med med 5 %. Mot slutten av 2020 begynte økonomien å bedres noe. Forventningen er at BNP skal vokse i 2021. Arbeidsledigheten har ikke økt av betydning gjennom 2020. Leieinntektene er stabile. Selskapet betrakter kredittrisiko som lav. Gjenværende gjennomsnittlig løpetid på leiekontraktene var per 31.12.2020 2,9 år, ned fra om lag 3,5 år i 2019. På grunn av det store antall leietakere anses konsernet å være mindre sårbart om noen av leietakerne skulle gå konkurs. Det er også risiko knyttet til fremtidig ledighet og leiepriser. Konsernet vil fortsette sitt målrettede arbeid med fortløpende å fornye og forlenge leiekontraktene. Konsernets snittrente var i 2020 1,15 % eksklusiv margin, det samme som i 2019. Marginen for 2020 var 1,58 % i gjennomsnitt, hvilket gir en gjennomsnittrente på 2,73%.

Note 13 - Covid -19

Coronaviruset har i løpet av 2020 og fortsetter i løpet av 2021 å påvirke den tyske økonomien og dermed også konsernet. Dog ser leietakerne i det vesentlige ikke ut til å bli hardt rammet av dette. Selskapet har i løpet av 2020 iverksatt tiltak for å imøtekomme de mest berørte leietakere.