



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
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: Andreas Haugland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.08.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 17.09.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: EUR	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		104 964	4 226
<b>Sum inntekter</b>		<b>104 964</b>	<b>4 226</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2,3	174 707	166 759
<b>Sum kostnader</b>		<b>174 707</b>	<b>166 759</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-69 743</b>	<b>-162 533</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt	6	-1	2 958
Annen finansinntekt		10 491 483	26 006 169
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 491 482</b>	<b>26 009 127</b>
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	4	2 618 483	11 529 697
Annen rentekostnad	6	888	485
Annen finanskostnad		-283 820	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 335 551</b>	<b>11 530 182</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 155 931</b>	<b>14 478 945</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 086 188</b>	<b>14 316 412</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 086 188</b>	<b>14 316 412</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 086 188</b>	<b>14 316 412</b>



### Balanse

Beløp i: EUR	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	26 029 086	28 647 569
Lån til foretak i samme konsern	6	72 327	101 709
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>26 101 413</b>	<b>28 749 278</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 101 413</b>	<b>28 749 278</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		101 400	
Andre fordringer		1 093 864	4 719
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 195 264</b>	<b>4 719</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		207 522	2 053 840
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>207 522</b>	<b>2 053 840</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 402 786</b>	<b>2 058 559</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 504 199</b>	<b>30 807 837</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	782 103	1 491 700
Overkurs	8	2 501	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>784 604</b>	<b>1 491 700</b>



## Balanse

<b>Beløp i: EUR</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	25 724 034	28 758 297
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>25 724 034</b>	<b>28 758 297</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>26 508 638</b>	<b>30 249 997</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern	6	12 029	96 876
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 029</b>	<b>96 876</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 029</b>	<b>96 876</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		30	1 693
Betalbar skatt	7		410 335
Utbytte	8	0	0
Annen kortsiktig gjeld	8,10	983 501	48 934
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>983 531</b>	<b>460 962</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>995 560</b>	<b>557 838</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 504 198</b>	<b>30 807 835</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: EUR	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Inntekt		5 305 455	5 381 482
Annen driftsinntekt	1	1 642 504	1 645 625
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 947 959</b>	<b>7 027 107</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmiddel	5	1 393 662	1 419 060
Annen driftskostnad	2,3	4 243 244	3 600 960
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 636 906</b>	<b>5 020 020</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 311 053</b>	<b>2 007 087</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		-466	786 895
Annen finansinntekt		282 931	-485
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>282 465</b>	<b>786 410</b>
Annen rentekostnad	9	1 175 583	1 401 075
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 175 583</b>	<b>1 401 075</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-893 118</b>	<b>-614 665</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>417 935</b>	<b>1 392 422</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-795 062	152 394
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 212 997</b>	<b>1 240 028</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 212 997</b>	<b>1 240 028</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: EUR	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	57 095 098	58 764 967
Driftsløsøre, inventar ol.	5	465 354	403 685
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>57 560 452</b>	<b>59 168 652</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>57 560 452</b>	<b>59 168 652</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		304 042	422 664
Fordringer på offentlige avgifter		491 283	594 592
Andre fordringer		1 277 756	85 673
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 073 081</b>	<b>1 102 929</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	404 035	7 642 296
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>404 035</b>	<b>7 642 296</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 477 116</b>	<b>8 745 225</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 037 568</b>	<b>67 913 877</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	782 103	1 494 201
Overkurs	8	2 501	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>784 604</b>	<b>1 494 201</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: EUR	Note	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	17 635 538	27 561 884
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 635 538</b>	<b>27 561 884</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>18 420 142</b>	<b>29 056 085</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	1 178 720	1 062 800
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 178 720</b>	<b>1 062 800</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	38 383 099	20 377 208
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>38 383 099</b>	<b>20 377 208</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>39 561 819</b>	<b>21 440 008</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	0	11 341 500
Leverandørgjeld		455 741	4 441 048
Betalbar skatt	7	-12 154	914 437
Skyldige offentlige utgifter		500 323	548 212
Utbytte	8	0	0
Avsetninger		123 689	119 031
Annen kortsiktig gjeld	8,10	988 010	53 559
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 055 609</b>	<b>17 417 787</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>41 617 428</b>	<b>38 857 795</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 037 570</b>	<b>67 913 880</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 916289

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
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: Andreas Haugland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.08.2022

**Revisjon**

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 07.09.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 891 052 642  
GERMAN PROPERTY AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: EUR	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		104 964	4 226
<b>Sum inntekter</b>		<b>104 964</b>	<b>4 226</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2,3	174 707	166 759
<b>Sum kostnader</b>		<b>174 707</b>	<b>166 759</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-69 743</b>	<b>-162 533</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt	6	-1	2 958
Annen finansinntekt		10 491 483	26 006 169
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 491 482</b>	<b>26 009 127</b>
<b>Nedskrivning av finansielle anleggsmidler</b>			
finansielle anleggsmidler	4	2 618 483	11 529 697
Annen rentekostnad	6	888	485
Annen finanskostnad		-283 820	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 335 551</b>	<b>11 530 182</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 155 931</b>	<b>14 478 945</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>skattekostnad</b>		<b>8 086 188</b>	<b>14 316 412</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 086 188</b>	<b>14 316 412</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 086 188</b>	<b>14 316 412</b>



Organisasjonsnr: 891 052 642  
GERMAN PROPERTY AS

## BALANSE

Beløp i: EUR Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	26 029 086	28 647 569
Lån til foretak i samme konsern	6	72 327	101 709
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>26 101 413</b>	<b>28 749 278</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 101 413</b>	<b>28 749 278</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		101 400	
Andre fordringer		1 093 864	4 719
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 195 264</b>	<b>4 719</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		207 522	2 053 840
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>207 522</b>	<b>2 053 840</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 402 786</b>	<b>2 058 559</b>

**SUM EIENDELER** **27 504 199** **30 807 837**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	782 103	1 491 700
Overkurs	8	2 501	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>784 604</b>	<b>1 491 700</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	25 724 034	28 758 297
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>25 724 034</b>	<b>28 758 297</b>

**Sum egenkapital** **26 508 638** **30 249 997**

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern	6	12 029	96 876
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 029</b>	<b>96 876</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 029</b>	<b>96 876</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		30	1 693
Betalbar skatt	7		410 335
Utbytte	8	0	0
Annen kortsiktig gjeld	8,10	983 501	48 934
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>983 531</b>	<b>460 962</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>995 560</b>	<b>557 838</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 504 198</b>	<b>30 807 835</b>



Organisasjonsnr: 891 052 642  
GERMAN PROPERTY AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: EUR</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Inntekt		5 305 455	5 381 482
Annen driftsinntekt	1	1 642 504	1 645 625
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 947 959</b>	<b>7 027 107</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmiddel	5	1 393 662	1 419 060
Annen driftskostnad	2,3	4 243 244	3 600 960
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 636 906</b>	<b>5 020 020</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 311 053</b>	<b>2 007 087</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		-466	786 895
Annen finansinntekt		282 931	-485
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>282 465</b>	<b>786 410</b>
Annen rentekostnad	9	1 175 583	1 401 075
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 175 583</b>	<b>1 401 075</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-893 118</b>	<b>-614 665</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-795 062	152 394
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 212 997</b>	<b>1 240 028</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 212 997</b>	<b>1 240 028</b>



Organisasjonsnr: 891 052 642  
GERMAN PROPERTY AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: EUR	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	57 095 098	58 764 967
Driftsløsøre, inventar ol.	5	465 354	403 685
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>57 560 452</b>	<b>59 168 652</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>57 560 452</b>	<b>59 168 652</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		304 042	422 664
Fordringer på offentlige avgifter		491 283	594 592
Andre fordringer		1 277 756	85 673
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 073 081</b>	<b>1 102 929</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	404 035	7 642 296
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>404 035</b>	<b>7 642 296</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 477 116</b>	<b>8 745 225</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 037 568</b>	<b>67 913 877</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	782 103	1 494 201
Overkurs	8	2 501	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>784 604</b>	<b>1 494 201</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	17 635 538	27 561 884
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 635 538</b>	<b>27 561 884</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>18 420 142</b>	<b>29 056 085</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	1 178 720	1 062 800
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>1 178 720</b>	<b>1 062 800</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	38 383 099	20 377 208
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>38 383 099</b>	<b>20 377 208</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>39 561 819</b>	<b>21 440 008</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	0	11 341 500
Leverandørgjeld		455 741	4 441 048
Betalbar skatt	7	-12 154	914 437
Skyldige offentlige utgifter		500 323	548 212
Utbytte	8	0	0
Avsetninger		123 689	119 031
Annen kortsiktig gjeld	8,10	988 010	53 559
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 055 609</b>	<b>17 417 787</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>41 617 428</b>	<b>38 857 795</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 037 570</b>	<b>67 913 880</b>



Organisasjonsnr: 891 052 642  
GERMAN PROPERTY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
3.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 891 052 642  
GERMAN PROPERTY AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
3.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 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

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for German Property AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering 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 konklusjon 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 om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og 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 eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Building a better  
working world

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 og konsernets 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 avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

## 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 rettvisende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene 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.

Uavhengig revisors beretning - German Property AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: VZXY-88Q2X-5FCZW-EMEDN-UMJU2-V6FOL



Building a better  
working world

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

Oslo, 26. august 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Rimstad  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VZXY-88Q2X-5FCZW-EMEDN-UMJUZ-V6FOL



# 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

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-08-26 12:44:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VZXXY-88Q2X-5FCZIW-EMEDN-UMJUJ2-V6FOL

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>



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

Morselskap			Konsern		
2021	2020	Note	Note	2021	2020
-	-			5 305 455	5 381 482
-	-		5	-	-
104 964	4 226		1	1 642 504	1 645 625
<u>104 964</u>	<u>4 226</u>			<u>6 947 959</u>	<u>7 027 107</u>
	-24 448 744				
-	-				
-	-		5	1 393 662	1 419 060
174 707	166 759	2, 3	2, 3	-	-
<u>174 707</u>	<u>166 759</u>			<u>4 243 244</u>	<u>3 600 960</u>
				<u>5 636 906</u>	<u>5 020 020</u>
-69 743	-162 534				
				<b>1 311 053</b>	<b>2 007 087</b>
-1	2 958	6		466	786 895
10 491 483	26 006 169			282 931	485
<u>10 491 482</u>	<u>26 009 127</u>			<u>282 466</u>	<u>786 410</u>
2 618 483	11 529 697	4		-	-
888	485	6	9	1 175 583	1 401 075
-283 820				-	-
<u>2 335 552</u>	<u>11 530 182</u>			<u>1 175 583</u>	<u>1 401 075</u>
<b>8 086 187</b>	<b>14 316 412</b>			<b>417 936</b>	<b>1 392 422</b>
-	-	7	7	-795 062	152 394
<u>8 086 187</u>	<u>14 316 412</u>			<u>1 212 998</u>	<u>1 240 028</u>







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



Morselskap		Konsem	
2021	2020	2021	2020
<b>Kontantstrøm fra driftsaktiviteter</b>		<b>Kontantstrøm fra driftsaktiviteter</b>	
8 086 187	14 316 412	417 936	1 392 422
2 618 483	11 729 697	1 393 662	1 419 060
-	-	-	-
-	-	-	-
-96 681	-276	-970 152	26 272 087
-1 663	234	-3 985 307	3 618 481
-214 762	-24 448 744	927 542	-25 916 843
<u>10 391 564</u>	<u>1 597 323</u>	<u>-2 216 318</u>	<u>6 785 208</u>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	2 973	-	2 973
-14 901 543	-	-14 901 543	-
-	-	-	-
-	-	-	-
<u>-14 901 543</u>	<u>2 973</u>	<u>162 608</u>	<u>-482 125</u>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6 664 392</u>	<u>-4 816 661</u>
-4 509 976	1 600 299	6 664 392	-4 816 661
2 053 840	453 544	-	-
<u>-2 456 139</u>	<u>2 053 840</u>	<u>6 664 392</u>	<u>-4 816 661</u>
<b>Netto endringer i kontanter og ekvivalenter</b>		<b>Netto endringer i kontanter og ekvivalenter</b>	
-	-	-10 290 862	1 489 395
-	-	7 642 296	6 152 901
-	-	<u>-2 648 566</u>	<u>7 642 296</u>
<b>Kontanter og ekvivalenter per 31.12.</b>		<b>Kontanter og ekvivalenter per 31.12.</b>	



## 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 forretnings sammenslutninger 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 verddivurdering av eiendommene per 31.12.2021.

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 valutasiørings-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 eiendomselskapene 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 % inntektskatt.

#### Klassifisering i balanseregnskapet

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld består av fordringer og betalingsforpliktelser som forfaller i løpet av ett år. Andre regnskapposter 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 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.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen 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 2021 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 2021 utgjør € 83.050 og er klassifisert som andre driftskostnader. Avsetning for styrehonorar i morselskapet er gjort med € 43.097. 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 styreleder) mottar ikke noe honorar for sine stillinger eller funksjoner i selskapet eller styret. Se også note 11.

Driftskostnad	2021		2020	
	Mor	Konsern	Mor	Konsern
* Felleskostnader	0	1 689 117	0	1 535 135
Honorar Estator AG	0	400 000	0	400 000
Honorar lokal forvaltning Norge/Tyskland	0	193 658	0	221 216
Eierskost (vedlikehold, leietagertilpasning etc.)	0	1 151 315	0	991 793
Øk. og juridisk og annen konsulentbistand	42 716	148 435	24 007	102 691
Sum honorarer til revisor	37 364	37 364	71 820	71 820
Styrehonorar	71 600	57 567	71 600	48 876
Annen driftskostnad	23 027	565 789	-668	229 429
<b>Sum driftskostnad</b>	<b>174 707</b>	<b>4 243 244</b>	<b>166 759</b>	<b>3 600 960</b>

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

### 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 konsernivå er det nødvendig med revisjon av datterselskaper.

Fordeling revisjonshonorar (inkl. mva)	2021	2020
Revisor, lovpålagt revisjon	37 364	38 089
Revisor, regnskapsmessig bistand		0
Revisor, skattemessig bistand	0	864
Revisor, annen bistand		0
<b>Sum honorarer til revisor</b>	<b>37 364</b>	<b>38 953</b>

EY oppdatterer - Kommer med innspill



## German Property AS

### Note 4 – Investering i datterselskap



#### Morselskap

Selskap	Eier- og stemmeandel	Land	Nedskrivning i 2021	Akkumulert nedskrivning 31.12.2021	Bokført verdi 31.12.2021	Egenkapital 31.12.2021	Resultat 2021
German Property Holding GmbH	100 %	Tyskland	0	0	25 000	82 264	5 226
German Property Operations GmbH	100 %	Tyskland	0	25 000	0	-38 207	13 503
German Property Hamburg GmbH	100 %	Tyskland	0	52 894	0	-3 359	-26 469
Monheim GmbH & Co KG	100 %	Tyskland	0	3 300 941	0	-374	-21 131
Dreieich GmbH & Co KG	100 %	Tyskland	0	0	3 366 587	2 063 857	106 333
Neu-Isenburg GmbH & Co KG	100 %	Tyskland	-1 120 609	2 187 291	1 114 811	1 110 243	29 352
Aschaffenburg GmbH & Co KG	100 %	Tyskland	0	0	4 122 480	3 324 818	249 648
Stuttgart-Feuerbach GmbH & Co KG	100 %	Tyskland	0	4 946 301	0	-11 398	-6 668
Müllheim GmbH & Co KG	100 %	Tyskland	-14 039	8 595 225	80 481	80 480	-19 039
Köln Industristrasse GmbH & Co KG	100 %	Tyskland	0	0	2 556 158	867 229	159 354
Köln An der Wachsfabrik GmbH & Co KG	100 %	Tyskland	731 532	0	5 656 799	3 354 299	261 802
Herborn GmbH & Co KG	100 %	Tyskland	0	0	4 946 185	5 485 478	-470 810
Mannheim GmbH & Co KG	100 %	Tyskland	0	2 420 460	0	-4 852	-8 257
Bensheim GmbH & Co KG	100 %	Tyskland	-2 154 895	2 154 895	4 160 583	2 699 674	-78 376
Hennef GmbH & Co KG	100 %	Tyskland	-60 472	2 006 474	0	-12 513	-9 984
			<b>-2 618 483</b>	<b>25 689 481</b>	<b>26 029 086</b>	<b>18 997 641</b>	<b>184 483</b>

Bokført verdi på datterselskapene per 31.12.2021 var EUR 26.029.086, bokført verdi pr. 31.12.2020 var EUR 40.177.266

### Note 5 – Anleggsmidler

#### Konsern

##### Bygninger og tomt

Eiendom	Type eiendom	Anskaffelseskost 01.01	Tilgang (+) / avgang (-) i året	Avskrivning 2021	Akkumulert avskrivning 31.12.2021	Akkumulert nedskrivning 31.12.2021	Bokført verdi tomt 31.12.2021	Sum bokført verdi tomt og bygning 31.12.2021
Dreieich	Office	8 590 437	-51 931	143 636	2 011 330	0	1 252 800	6 527 176
Neu-Isenburg	Office/storage	5 042 680	0	65 038	947 248	500 000	1 221 300	3 595 432
Köln-Industries	Office	7 606 959	0	129 055	1 807 732	0	1 074 450	5 799 227
Köln-Wachsf.	Office/storage	9 791 606	0	114 924	1 668 299	1 250 000	2 587 570	6 873 306
Herborn	Office/logistics	20 939 261	-337 388	409 399	5 077 766	0	2 355 867	15 524 107
Aschaffenburg	Office	11 826 524	0	210 698	2 949 766	0	1 208 785	8 876 758
Bensheim	Office	12 689 685	0	207 801	2 790 595	0	2 091 600	9 899 091
		<b>76 487 152</b>	<b>-389 319</b>	<b>1 280 551</b>	<b>17 252 737</b>	<b>1 750 000</b>	<b>11 792 372</b>	<b>57 095 098</b>



## German Property AS

### Konsern Inventar



Eiendom	Type eiendom	Anskaffelses- kost 01.01	Tilgang i året	Avgang i året	Avskrivning 2021	Akkumulert avskrivning 31.12.2021	Inventar - Bokført verdi 31.12.2021
Dreieich	Office	73 535	35 125	0	3 513	77 047	31 613
Neu-Isenburg	Office/storage	34 761	19 500	0	1 950	36 711	17 550
Köln-Industries	Office	100 385	3 879	0	1 867	84 227	20 037
Köln-Wachsf.	Office/storage	115 721	2 092	0	2 100	104 266	13 547
Herborn	Office/logistics	540 485	55 000	0	50 715	443 327	152 158
Aschaffenburg	Office	363 742	0	0	43 067	203 742	160 000
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	56 875	0	8 327	80 408	62 365
Hennef	Office	25 834	0	0	0	25 834	0
GP Operations	-	77 194	2 309	0	1 573	71 418	8 084
		<b>1 732 851</b>	<b>174 780</b>	<b>0</b>	<b>113 111</b>	<b>1 442 277</b>	<b>465 354</b>

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 € 67.200.000 for gjenværende eiendommer. Verdivurderingene er i hovedsak foretatt av Sprengnetter GoValue GmbH pr. 31.12.2020. Det er et anerkjent tysk selskap som også brukes til objektive valueringer for det tyske rettsapparatet. Styret besluttet at det ikke skulle gjøres verdivurderinger pr. 31.12.2021, vurderingen pr. 31.12.2020 ligger derfor til grunn justert for selskapets vurdering.

### Note 6 – Transaksjoner mellom selskaper

Morselskap	Mellomværende		Renter	
	2021	2020	2021	2020
German Property Hamburg GmbH	0	0	0	0
German Property Düsseldorf GmbH	0	0	0	0
German Property Operations GmbH	72 327	101 709	618	507
German Property Holding GmbH	-12 029	-96 876	-153	-483
<b>Sum mellomværende konsernselskaper</b>	<b>60 298</b>	<b>4 833</b>	<b>-465</b>	<b>-24</b>

Selskapet har ingen langsiktige betalingsforpliktelser, bortsett fra lån mellom selskaper. Per 31.12.2021 har det vært to lån mellom selskapene:

Lån fra GP AS til GP Operations GmbH: EUR 72.237.

Lån fra GP Holding GmbH til GP AS: EUR 12.029.



## German Property AS Note 7 – Skatt

	German Property AS		Konsern	
Årets skattekostnad fordeler seg på	2021	2020	2021	2020
Betalbar skatt	0	0	-910 982	15 638
Endring utsatt skatt/skattefordel	0	0	115 920	139 414
For lite avsatt tidligere år	0	0	0	-2 658
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-795 062</b>	<b>152 394</b>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag</b>				
Resultat før skattekostnad	8 086 187	14 316 412		
Permanente forskjeller*	-8 093 239	-14 151 878		
Benyttet underskudd til fremføring	1 986	-171 176		
Endring midlertidige forskjeller	5 066	6 643		
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Oversikt midlertidige forskjeller</b>				
Eiendommer	0	0	7 450 823	6 718 077
Langsiktige fordringer/gjeld i utenlandsk valuta	0	5 066	0	5 066
Underskudd til fremføring	-641 241	-595 988	-641 241	-595 988
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>-641 241</b>	<b>-590 921</b>	<b>6 809 582</b>	<b>6 122 089</b>
Utsatt skatt/(skattefordel)	-141 073	-130 003	-141 073	-130 003
Ikke bokført utsatt skattefordel	141 073	130 003	141 073	130 003
<b>Utsatt skatt/(skattefordel) i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 178 720</b>	<b>1 062 800</b>



	German Property AS		Konsern	
<b>Avstemming av årets skattekostnad</b>				
Resultat før skatt	8 086 187	14 316 412	417 936	1 392 422
Forventet skatt av resultat før skatt	1 778 961	3 149 611	91 946	306 333
Effekt av lavere nominell skattesats i Tyskland	0	0	-12 269	-76 220
Permanente forskjeller*	-1 780 513	-3 113 413	47 313	-38 864
Ikke balanseført utsatt skattefordel	1 551	-36 197	-11 070	-36 197
Endring utsatt skatt	0	0		0
For lite avsatt tidligere år	0	0	-910 982	-2 658
<b>Skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-795 062</b>	<b>152 394</b>

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 2021. Selskapene har derimot historiske underskudd som ikke er balanseført. Skattemessig tap/gevinst i de tyske kommandittselskapene tas ikke til fradrag/inntekt i Norge.

Skattesatsen i Norge er 22% i 2019 mot 23% i 2018, 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 netto grunnlaget.

Utsatt skattefordel for German Property AS er ikke balanseført da det ikke er vurdert at utligningen i fremtidig betalbar skatt ikke kan sannsynliggjøres pr. 31.12.2021.



## German Property AS

### Note 8 – Egenkapital



Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Egne aksjer	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.2021	1 491 700	2 501		28 755 796	30 249 997
Kjøp av egne aksjer		0	-709 597	-11 117 949	-11 827 546
Kapitalnedsettelse	-709 597		709 597		0
Årets resultat				8 086 187	8 086 187
Avsatt til utbytte					0
Egenkapital 31.12.2021	782 103	2 501	0	25 724 034	26 508 637

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Egne aksjer	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.2021	1 491 700	2 501		27 561 880	29 056 085
Kjøp av egne aksjer	0	0	-709 597	-11 139 345	-11 848 942
Kapitalnedsettelse	-709 597		709 597	0	0
Årets resultat				1 212 998	1 212 998
Egenkapital 31.12.2021	782 103	2 501	0	17 635 533	18 420 141

### Note 9 – Banklån

#### Konsern

Selskap	Hovedstol	Lån per 31.12.21	Forfall innen 1 år	Forfall fra 1 til 5 år	Forfall etter 5 år
Herborn	11 119 573	10 202 500	0	0	10 202 500
Aschaffenburg	8 073 115	5 634 450	0	0	5 634 450
Bensheim	8 850 000	7 220 000	0	0	7 220 000
Köln-An der Wachsfabrik	6 603 199	4 910 570	0	0	4 910 570
Köln-Industriestrasse	5 376 999	3 480 580	0	0	3 480 580
Dreieich	5 940 594	4 465 000	0	0	4 465 000
Neu-Isenburg	3 115 004	2 470 000	0	0	2 470 000
Sum	49 078 484	38 383 099	0	0	38 383 099

Samtlige eiendommer er finansiert ved langsiktig gjeld med en gjennomsnittrente på 1,09% (margin+euribor+swap-avtaler).

Pr 31.12.2021 utgjør samlet pantesikret gjeld € 49.863.000 for gjenværende eiendommer.

Herborn er finansiert ved lån i VR-Bank Lahn-Dill pr 31.12.2021 på € 10.202.500. Lånet løper til 30.12.2030 med rente (margin + swap/euribor) lik 1,25 %. Lånet er sikret med pant i eiendommen på € 11.00.000.

Aschaffenburg er finansiert ved lån i Kreissparkasse Böblingen. Lånebeløpene var pr. 31.12.2021 på € 5.634.450. 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 %.

Bensheim er finansiert ved lån i Kreissparkasse Böblingen. Lånebeløpene var pr. 31.12.2021 på € 7.220.000. 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 %.

Köln-Wachsfabrik og Köln-Industriestrasse er finansiert ved lånene i Kreissparkasse Köln. Lånebeløpene var pr. 31.12.2021 på € 4.910.570 for Köln-Wachsfabrik og € 3.480.000 for Köln-Industriestrasse. 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 er finansiert med lån i Kreissparkasse Böblingen. Lånebeløpene var pr. 31.12.2021 på € 4.465.000. Lånet er sikret med pant på in eiendommen på € 6.200.000. 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 %.

Neu-Isenburg er finansiert med lån i Kreissparkasse Böblingen. Lånebeløpene var pr. 31.12.2021 på € 2.470.000. Lånet er sikret med pant på in eiendommen på € 3.300.000. 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 %.



## German Property AS

### Note 10 – Informasjon om aksjekapital

Pr. 31.12.2021 besto selskapets aksjekapital av 25.366.032 aksjer, hver til NOK 0,25.  
Alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjeeiere:

Navn	Antall aksjer	Andel i %
Estator AS	22 796 032	89,87 %
Longstride Managment GmbH	2 570 000	10,13 %
<b>Sum</b>	<b>25 366 032</b>	<b>100,00 %</b>

### 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 2021 blitt bokført forvaltningshonorar lik € 400 000 og for 2020 på € 400.000. I tillegg har Estator fått en sluttbonus på € 267.000 som ett resultat av en avtale mellom Estator og selskapet. 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 Staale Andresen eier 50 % hver av Estator AG. Georg Wessel eier gjennom Estator AS 222.796.032 aksjer i German Property AS.

Forretningsførselen i Tyskland ble i 2021 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.

Etter at BNP falt dramatisk med 5 % i 2020 på grunn av koronasituasjonen, har det økt med 2,9 % i 2021. I April 2020 har den tyske stat redusert estimatet for 2022 fra 3,6 % til 2,2 % vekst i BNP. Dette med bakgrunn i krigen i Ukraina i kombinasjon med saksjonene mot Russland, samt den høye inflasjonen spesielt på grunn av økt priser på olje og gass. Økonomien er også fremdeles preget av virkningene av pandemien. Til tross for dette har arbeidsløsheten blitt redusert tilbake til nivåer fra før corona pandemien.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid på leiekontraktene var per 31.12.2021 på ca 6,8 år, samme tall for 2020 var 2,9 år. 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 0,07 % pr 31.12.2021 (euribor+swap-avtale, eksklusiv margin. Marginen pr 31.12.2021 var 1,02 % i gjennomsnitt, hvilket gir en gjennomsnittrente på 1,09%.

### Note 13 - Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet hendelser som vesentlig påvirket selskapets regnskap og situasjon etter balansedagen.

