

## **Esplanaden Berlin Holding A/S**

Gl. Torv 2, 1. 2.  
5800 Nyborg  
CVR-nr. 27963536

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.05.2018

**Dirigent**



Navn: JESPER KIL PEDERSEN

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017	8
Koncernens balance pr. 31.12.2017	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017	18
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017	19
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017	21
Modervirksomhedens noter	22
Anvendt regnskabspraksis	26

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Esplanaden Berlin Holding A/S

Gl. Torv 2, 1. 2.

5800 Nyborg

CVR-nr.: 27963536

Stiftet: 07.09.2005

Hjemsted: Nyborg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

## Bestyrelse

Niels Peter Nielsen, formand

Jan Leth Christensen

Torben Hjort Friderichsen

Brian Djernes

Niels Johan Pohlmann

## Direktion

Jesper Kim Pedersen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Esplanaden Berlin Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 16.05.2018

### Direktion

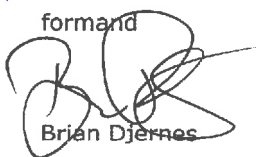


Jesper Kim Pedersen

### Bestyrelse



Niels Peter Nielsen  
formand



Brian Djernes



Jan Leth Christensen



Niels Johan Pohlmann



Torben Hjort Friderichsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Esplanaden Berlin Holding A/S

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Esplanaden Berlin Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

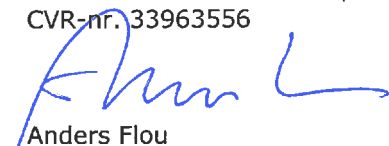
Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 16.05.2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556



Anders Flou  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32777



Claus Kolin  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne9905

## Ledelsesberetning

	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
<b>Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	77.634	74.692	68.650	65.463	63.196
Bruttoresultat	398.839	146.641	118.577	47.803	44.731
Driftsresultat	355.091	128.558	115.592	44.738	43.172
Resultat af finansielle poster	45.747	5.575	(7.301)	(19.022)	(19.689)
Årets resultat	339.990	115.967	92.207	20.629	19.295
Samlede aktiver	1.575.626	1.103.946	1.091.972	881.918	876.023
Investeringer i materielle anlægsaktiver	75.514	40.127	25.222	17.253	16.182
Egenkapital inkl. minoriteter	664.552	379.207	307.032	257.016	242.868
<b>Nøgletal</b>					
Bruttomargin (%)	513,7	196,3	172,7	73,0	70,8
Nettomargin (%)	437,9	155,3	134,3	31,5	30,5
Egenkapitalens forrentning (%)	65,1	33,8	32,7	8,3	8,2
Soliditetsgrad (%)	42,2	34,4	28,1	29,1	27,7

Der er i 2016 sket ændring i regnskabspraksis vedrørende indregning af prioritetsgæld. Sammenligningstal og hoved- og nøgletal er ikke ændret.

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2017".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital inkl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabet og koncernens formål og aktivitet er investering i udlejningsejendomme, primært boligejendomme, beliggende i Berlin og omegn. Investeringerne foretages via tyske selskaber.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 400.838 t.kr. før skat i koncernen og 339.990 t.kr. efter skat. Resultat anses for meget tilfredsstillende og er positivt påvirket af udviklingen på ejendomsmarkedet i Berlin.

Egenkapitalen inkl. minoritetsinteresser udgør 664.552 t.kr. pr. 31.12.2017 i forhold til en koncernbalancesum på 1.575.626 t.kr.

### Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår på niveau med eller over 2017 før værdiregulering af ejendomme. Der forventes herudover en positiv værdiregulering på ejendommene, dog på et mindre niveau end realiseret for 2017.

### Særlige risici

Selskabet og koncernen er påvirket af renteutviklingen og den generelle udvikling på ejendomsmarkedet i Berlin.

### Miljømæssige forhold

Selskabet og koncernen påvirker ikke miljøet særligt, ud over hvad der er almindeligt for et ejendomsselskab/koncern.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Koncernens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Nettoomsætning		77.634	74.692
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		339.332	89.482
Andre driftsindtægter		99	0
Andre eksterne omkostninger		(6.700)	(6.769)
Ejendomsomkostninger		(11.526)	(10.764)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>398.839</b>	<b>146.641</b>
Personaleomkostninger	1	(43.205)	(17.582)
Af- og nedskrivninger		(543)	(501)
<b>Driftsresultat</b>		<b>355.091</b>	<b>128.558</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		52.971	18.702
Andre finansielle indtægter	2	121	253
Andre finansielle omkostninger	3	(7.345)	(13.380)
<b>Resultat før skat</b>		<b>400.838</b>	<b>134.133</b>
Skat af årets resultat	4	(60.848)	(18.166)
<b>Årets resultat</b>	5	<b>339.990</b>	<b>115.967</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Investeringsejendomme		1.426.210	1.010.326
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.159	2.040
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>1.428.369</b>	<b>1.012.366</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		104.901	55.337
Andre værdipapirer og kapitalandele		395	417
Deposita		10.845	10.679
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	7	<b>116.141</b>	<b>66.433</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.544.510</b>	<b>1.078.799</b>
Råvarer og hjælpematerialer		626	575
<b>Varebeholdninger</b>		<b>626</b>	<b>575</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.680	1.739
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.286	1.056
Andre tilgodehavender		6.108	12.341
Periodeafgrænsningsposter	9	66	757
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.140</b>	<b>15.893</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>21.350</b>	<b>8.679</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>31.116</b>	<b>25.147</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.575.626</b>	<b>1.103.946</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Virksomhedskapital		15.000	15.000
Overført overskud eller underskud		597.255	326.976
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>		<b>612.255</b>	<b>341.976</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>		<b>52.297</b>	<b>37.231</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>664.552</b>	<b>379.207</b>
Udskudt skat	10	122.604	61.620
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>122.604</b>	<b>61.620</b>
Gæld til realkreditinstitutter		617.265	534.686
Deposita		10.859	10.679
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>628.124</b>	<b>545.365</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	88.482	71.665
Bankgæld		707	9
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.969	6.963
Skyldig selskabsskat		636	0
Anden gæld		60.070	36.288
Periodeafgrænsningsposter	12	2.482	2.829
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>160.346</b>	<b>117.754</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>788.470</b>	<b>663.119</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.575.626</b>	<b>1.103.946</b>
Associerede virksomheder	8		
Finansielle instrumenter	14		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Transaktioner med nærtstående parter	17		
Dattervirksomheder	18		

## Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	15.000	326.976	37.231	379.207
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	0	(7.447)	(7.447)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(49.000)	(1.980)	(50.980)
Valutakursreguleringer	0	2.867	72	2.939
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	2.960	0	2.960
Øvrige egenkapitalposter	0	0	(2.117)	(2.117)
Årets resultat	0	313.452	26.538	339.990
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>15.000</b>	<b>597.255</b>	<b>52.297</b>	<b>664.552</b>

Der er i regnskabsåret besluttet ekstraordinært udbytte på 49.000 t.kr., som er udbetalt i 2017.

## Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Driftsresultat		355.091	128.558
Af- og nedskrivninger		543	501
Ændringer i arbejdskapital	13	33.788	(25.220)
Værdiregulering investeringsejendomme		(339.332)	(89.482)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>50.090</b>	<b>14.357</b>
Modtagne finansielle indtægter		121	253
Betalte finansielle omkostninger		(11.925)	(15.175)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		1	(608)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>38.287</b>	<b>(1.173)</b>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(75.514)	(40.127)
Salg af materielle anlægsaktiver		0	29.612
Køb af finansielle anlægsaktiver		(166)	(1.130)
Salg af finansielle anlægsaktiver		23	0
Modtagne udbytter		4.000	15.000
Andre pengestrømme vedrørende investeringer		(508)	(849)
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(72.165)</b>	<b>2.506</b>
Udbetalt udbytte		(57.516)	(104.781)
Optagelse af og afdrag på lån		103.148	8.576
Deposita		180	(190)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>45.812</b>	<b>(96.395)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>11.934</b>	<b>(95.062)</b>
Likvider primo		8.679	103.954
Valutakursreguleringer af likvider		30	(213)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>20.643</b>	<b>8.679</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		21.350	8.679
Kortfristet gæld til banker		(707)	0
<b>Likvider ultimo</b>		<b>20.643</b>	<b>8.679</b>

## Koncernens noter

	<b>2017</b> t.kr.	<b>2016</b> t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	42.221	16.973
Andre omkostninger til social sikring	746	602
Andre personaleomkostninger	238	7
	<b>43.205</b>	<b>17.582</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>28</b>	<b>25</b>
	<b>Ledelses-</b> <b>vederlag</b> <b>2017</b> t.kr.	<b>Ledelses-</b> <b>vederlag</b> <b>2016</b> t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	10.764	12.673
	<b>10.764</b>	<b>12.673</b>
	<b>2017</b> t.kr.	<b>2016</b> t.kr.
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	16	0
Renteindtægter i øvrigt	105	253
	<b>121</b>	<b>253</b>
	<b>2017</b> t.kr.	<b>2016</b> t.kr.
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	6.705	13.134
Øvrige finansielle omkostninger	640	246
	<b>7.345</b>	<b>13.380</b>
	<b>2017</b> t.kr.	<b>2016</b> t.kr.
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(1)	608
Ændring af udskudt skat	60.849	17.558
	<b>60.848</b>	<b>18.166</b>

## Koncernens noter

	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>5. Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	313.452	101.250
Minoritetsinteressers andel af resultatet	26.538	14.717
	<b>339.990</b>	<b>115.967</b>
	<b>Investe- rings- ejendomme</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	826.668	3.535
Valutakursreguleringer	1.168	6
Tilgange	74.855	659
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>902.691</b>	<b>4.200</b>
Opskrivninger primo	183.658	0
Valutakursreguleringer	529	0
Årets opskrivninger	339.332	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>523.519</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.495)
Valutakursreguleringer	0	(3)
Årets afskrivninger	0	(543)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(2.041)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.426.210</b>	<b>2.159</b>

Koncernens investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi baseret på et internt skøn på grundlag af tre beregnede referenceværdier på hver ejendom. De beregnede referenceværdier ligger inden for et spænd på 45 mio.kr. (2016: 50 mio.kr.) for den samlede ejendomsportefølje og er baseret på et gennemsnitligt afkastkrav på 5,0% (2016: 6,5%), prisfaktor på 16,7 (2016: 12,7) og handelspris på 12.802 kr. pr. m<sup>2</sup> (2016: 9.261 kr. pr. m<sup>2</sup>). Igangværende byggeprojekter tillægges til kostprisen hhv. en eventuel lavere genindvindingsværdi.

Alle koncernens 41 investeringsejendomme er beliggende i Berlin og er primært boligejendomme.

Ekstern vurderingsmand har været anvendt ved input til ledelsens fastsættelse af parametre i de 3 beregnede reference værdier.



## Koncernens noter

	Kapital- andele i associerede virksomheder t.kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.	Deposita t.kr.
<b>7. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	35.796	417	10.679
Valutakursreguleringer	51	1	0
Tilgange	0	0	166
Afgange	0	(23)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>35.847</b>	<b>395</b>	<b>10.845</b>
Opskrivninger primo	20.188	0	0
Valutakursreguleringer	89	0	0
Andel af årets resultat	53.521	0	0
Udbytte	(4.000)	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>69.798</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	(647)	0	0
Valutakursreguleringer	(1)	0	0
Andel af årets resultat	(569)	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	473	0	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(744)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>104.901</b>	<b>395</b>	<b>10.845</b>
		<b>Hjemsted</b>	<b>Ejer- andel %</b>
<b>8. Associerede virksomheder</b>			
REK Berlin Apartments Management GmbH		Tyskland	40,0
Berlin KGI A/S		Danmark	25,0

### 9. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger.

## Koncernens noter

	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>10. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	128.336	67.639
Gældsforpligtelser	(651)	(1.380)
Fremførbare skattemæssige underskud	(5.081)	(4.639)
	<u><b>122.604</b></u>	<u><b>61.620</b></u>

### Bevægelser i året

Primo	61.620
Indregnet i resultatopgørelsen	60.884
Øvrige bevægelser	100
<b>Ultimo</b>	<u><b>122.604</b></u>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017 t.kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år t.kr.</u>
<b>11. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	88.482	71.665	617.265	20.822
Deposita	0	0	10.859	0
	<u><b>88.482</b></u>	<u><b>71.665</b></u>	<u><b>628.124</b></u>	<u><b>20.822</b></u>

### 12. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalinger fra lejere.

	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>13. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	(51)	264
Ændring i tilgodehavender	7.244	(3.590)
Ændring i leverandørgæld mv.	26.595	(21.894)
	<u><b>33.788</b></u>	<u><b>(25.220)</b></u>

### 14. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af 2 stk. renteswaps på i alt 1.224 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på en del af koncernens prioritetsgæld. Renteswaps har en hovedstol på hhv. 4.032 t.kr. og 240 t.kr. og sikrer en fast rente på hhv. 4,83% og 3,37% i en restløbetid på 9 mdr.

## Koncernens noter

### 15. Eventualforpligtelser

Koncernen har en investeringsejendom, som er beliggende på lejet grund. Lejeaftalen løber til 2062. Ved lejeaftalens udløb overgår bygningen til grundstykkets ejer mod betaling af erstatning i henhold til en sagkyndig dagsværdivurdering. Der er ingen forpligtelse til betaling af leje for grundstykket.

### 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har optaget prioritetsgæld med en regnskabsmæssig værdi på 705.747 t.kr. pr. 31.12.2017, som er sikret ved pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 1.313.790 t.kr. pr. 31.12.2017.

Deposita under finansielle anlægsaktiver pr. 31.12.2017 udgør 10.845 t.kr. og består af deposita indbetalt af lejerne, som indestår på spærrede bankkonti.

Til sikkerhed for moderselskabets renteswapramme med tysk kreditinstitut har dattervirksomheder givet sekundær ejendoms pant for 23,1 mio.EUR (172 mio.DKK), renteswaprammen er ikke udnyttet pr. 31.12.2017.

### 17. Transaktioner med nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Betydelig indflydelse – medlemmer af bestyrelse og direktion.

Transaktioner med nærtstående parter:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Vederlag direktion og bestyrelse	10.764	12.673
Huslejer	25	150
Renter (netto) associerede virksomheder	16	0
Mellemværender (netto) associerede virksomheder	1.286	1.056
Ydelser associerede virksomheder	4.436	0

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
<b>18. Dattervirksomheder</b>			
Esplanaden Immobilien I GmbH	Tyskland	GmbH	100,0
Esplanaden Berlin Invest ApS	Danmark	ApS	100,0
Berlin Nyborg Holding ApS	Danmark	ApS	50,5

Esplanaden Immobilien I GmbH ejer andele i 18 tyske datterselskaber. Ejerandelene udgør 94% til 100%. Esplanaden Berlin Invest ApS ejer andele i 1 tysk datterselskab. Ejerandelen udgør 100%.

## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(1.661)	(1.086)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(1.661)</b>	<b>(1.086)</b>
Personaleomkostninger	1	(38.228)	(14.621)
Af- og nedskrivninger		(127)	(110)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(40.016)</b>	<b>(15.817)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		357.098	120.748
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(569)	(649)
Andre finansielle indtægter	2	56	34
Andre finansielle omkostninger	3	(3.116)	(3.066)
<b>Årets resultat</b>	4	<b>313.453</b>	<b>101.250</b>

## Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		382	332
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>382</b>	<b>332</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		677.683	336.116
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	96
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>677.683</b>	<b>336.212</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>678.065</b>	<b>336.544</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.234	34.244
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.286	1.056
Andre tilgodehavender		2.095	2.038
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.615</b>	<b>37.338</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>246</b>	<b>1.329</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.861</b>	<b>38.667</b>
<b>Aktiver</b>		<b>686.926</b>	<b>375.211</b>

## Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Virksomhedskapital	7	15.000	15.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		618.375	277.378
Overført overskud eller underskud		(21.119)	49.598
<b>Egenkapital</b>		<b>612.256</b>	<b>341.976</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	9
Bankgæld		707	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		274	17
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.390	0
Anden gæld		57.299	33.209
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>74.670</b>	<b>33.235</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>74.670</b>	<b>33.235</b>
<b>Passiver</b>		<b>686.926</b>	<b>375.211</b>
Finansielle instrumenter	8		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Transaktioner med nærtstående parter	12		

## Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo	15.000	277.378	49.598	341.976
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(49.000)	(49.000)
Valutakursreguleringer	0	2.867	0	2.867
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	2.960	2.960
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(18.399)	18.399	0
Årets resultat	0	356.529	(43.076)	313.453
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>15.000</b>	<b>618.375</b>	<b>(21.119)</b>	<b>612.256</b>

Der er i regnskabsåret besluttet ekstraordinært udbytte på 49.000 t.kr., som er udbetalt i 2017.

## Modervirksomhedens noter

	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	37.961	14.351
Andre omkostninger til social sikring	28	37
Andre personaleomkostninger	239	233
	<b>38.228</b>	<b>14.621</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>4</b>	<b>7</b>
	<b>Ledelses-</b> <b>vederlag</b> <b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>Ledelses-</b> <b>vederlag</b> <b>2016</b> <b>t.kr.</b>
Samlet for ledelseskategorier	10.764	12.673
	<b>10.764</b>	<b>12.673</b>
	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6	0
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	16	0
Renteindtægter i øvrigt	34	34
	<b>56</b>	<b>34</b>
	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	5
Renteomkostninger i øvrigt	120	103
Øvrige finansielle omkostninger	2.996	2.958
	<b>3.116</b>	<b>3.066</b>
	<b>2017</b> <b>t.kr.</b>	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>
<b>4. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	49.000	37.500
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	356.529	57.307
Overført resultat	(92.076)	6.443
	<b>313.453</b>	<b>101.250</b>



## Modervirksomhedens noter

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.</b>	
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		902
Tilgange		177
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>1.079</b>
Af- og nedskrivninger primo		(570)
Årets afskrivninger		(127)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(697)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>382</b>
	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	58.090	744
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>58.090</b>	<b>744</b>
Opskrivninger primo	278.026	(648)
Valutakursreguleringer	2.868	0
Andel af årets resultat	357.098	(569)
Udbytte	(18.399)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	473
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>619.593</b>	<b>(744)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>677.683</b>	<b>0</b>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne i koncernregnskabet.

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
REK Berlin Apartments Management GmbH	Tyskland	GmbH	40,0

## Modervirksomhedens noter

	<u>Antal</u>	<u>Nominal værdi t.kr.</u>
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Kapitalklasse A	810.000	4.050
Kapitalklasse B	750.375	3.752
Kapitalklasse C	600.000	3.000
Kapitalklasse D	360.000	1.800
Kapitalklasse E	360.000	1.800
Kapitalklasse F	119.625	598
	<u>3.000.000</u>	<u>15.000</u>

### 8. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af 2 stk. renteswaps på i alt 1.224 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på en del af koncernens prioritetsgæld. Renteswaps har en hovedstol på hhv. 4.032 t.kr. og 240 t.kr. og sikrer en fast rente på hhv. 4,83% og 3,37% i en restløbetid på 9 mdr.

### 9. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået en huslejekontrakt uopsigelig frem til 01.01.2020. Lejen for perioden udgør i alt 351 t.kr., og herefter kan lejemålet opsiges med 6 måneders varsel.

### 10. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskatte selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders prioritetsgæld.

Andelen af de tilknyttede virksomheders prioritetsgæld, som selskabet har kautioneret for, har en bogført værdi på 64.340 t.kr. pr. 31.12.2017.

## Modervirksomhedens noter

### 12. Transaktioner med nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Betydelig indflydelse – medlemmer af bestyrelse og direktion.

Transaktioner med nærtstående parter:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Vederlag direktion og bestyrelse	10.764	12.673
Huslejer	25	150
Renter (netto) tilknyttede virksomheder	6	(5)
Renter (netto) associerede virksomheder	16	0
Mellemværende (netto) tilknyttede virksomheder	(11.156)	34.244
Mellemværender (netto) associerede virksomheder	1.286	1.056

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er der foretaget enkelte reklassifikationer, hvor sammenligningstallene er tilpasset.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

### Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

## Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på balancetidspunktet.

### Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomhed inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden. Hvis der ikke kan skønnes en pålidelig brugstid, fastsættes denne til 10 år. Brugstiden revurderes årligt. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen som en indtægt.

### Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske datter- og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære aktiver og forpligtelser til balancedagens kurs. Ikke-monetære aktiver og forpligtelser omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for eventuelle efterfølgende op- eller nedskrivninger. Resultatopgørelsens poster omregnes til gennemsnitlige valutakurser for månederne, idet poster afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser dog omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære poster.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske datter- eller associerede selskaber, indregnes direkte på egenkapitalen.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved ejendomsdrift indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens omkostninger til levering af varme samt bidrag til dækning af driftsomkostninger, som endeligt påhviler lejerne, modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### **Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

### **Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af den langfristede gæld vedrørende investeringsejendomme, regulering af finansielle instrumenter samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med de danske datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år
---	--------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris til lagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber.

Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme i Tyskland er foretaget på grundlag af et skøn. Ved opgørelsen af skønnet er anvendt tre beregnede referenceværdier på hver ejendom.

1. Dagsværdi baseret på handelspris i forhold til lejeindtægt (prisfaktor gange ét års lejeindtægter)
2. Dagsværdi baseret på handelspriser pr. m<sup>2</sup>
3. Dagsværdi baseret på en afkastbaseret kalkulation

Prisfaktor i forhold til årsleje og pris pr. m<sup>2</sup> er almindeligt anvendte udtryk for markedsværdi ved handel af ejendomme i Tyskland.

Den afkastbaserede model er foretaget efter principper, som i det væsentligste svarer til tilsvarende kalkulationer for investeringsejendomme i Danmark, tilpasset tyske markedsforskel. Beregningen baseres på



## Anvendt regnskabspraksis

den forventede nettoindtjening for det kommende år, tilpasset normalindtjeningen, og ved anvendelsen af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Værdireguleringen til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommene, idet den løbende værdiforringelse er indregnet i reguleringen til dagsværdi.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges ejendommens kostpris som forbedring.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige kostpris på salgstidspunktet.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes den hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles i både koncernregnskabet og modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes den hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter værdipapirer, der måles til kostpris på balancedagen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af fyringsolie til ejendomme. Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.