

# Tysk Ejendomsselskab A/S

Malmøgade 3, 2100 København Ø  
CVR-nr. 29 79 54 01

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.04.19

Morten Schou  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 21

---

---

**Selskabet**

---

Tysk Ejendomsselskab A/S  
c/o Søren Gjelstrup  
Malmøgade 3  
2100 København Ø  
Telefon: 45 47 50 42  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 29 79 54 01  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Søren Gjelstrup

---

**Bestyrelse**

---

Morten Schou  
Ib Jansholt  
Søren Normann

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Tysk Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 4. april 2019

**Direktionen**

Søren Gjelstrup

**Bestyrelsen**

Morten Schou  
Formand

Ib Jansholt

Søren Normann

## Til kapitalejeren i Tysk Ejendomsselskab A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tysk Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 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 regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 1, som beskriver usikkerheden om indregning og måling af ejendomme.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, 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 et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af 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 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Søborg, den 4. april 2019

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Molin

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne10848

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje beboelses- og erhvervsjendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på EUR 864.645 mod EUR 914.330 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på EUR 7.437.730.

De realiserede indtægter udviste t.EUR 690, hvilket modsvarer et en stigning på 4% over 2017. Stigningen kan henføres til 2,6% organisk vækst samt delvist udlejning af de to nye enheder i Frankfurt. Den underliggende lejeudvikling har mindst fulgt budget og forventning.

Driftsudgifterne var i overkanten af det forventede. Udlejningsomkostninger, vedligehold og diverse afgifter var alle lidt større end ventet. Driftsresultatet er dog tilfredsstillende.

Investeringerne i 2018 relaterer sig overvejende til en gennemgående lejligheds renovering i Aderstrasse 77, facaderenovering i Kelsterbacher Strasse 9, miljøinvestering i Aachner Strasse 61 og renovering af trappeopgang i Cranachplatz 1. De samlede investeringer udgjorde ca. t.EUR 105.

Hertil kommer erhvervelsen af andele i Werderstrasse 22 ApS, som ejer ejendommen Werderstrasse 22 i Berlin, som er værdiansat til ca. mio.EUR 1,9. Endelig er der foretaget tilbagekøb af egne aktier for t.EUR 830.

Investeringerne er finansieret ved øget låneoptagelse, likviditetsskabelse og nedgang i likvider. Selskabets gæld er øget med godt mio.EUR 1, men forbliver som ønsket fortsat konservativ i forhold til værdierne i selskabet.

Ejendommenes administration er forløbet tilfredsstillende.

Ejendomsmarkedet, i de byer selskabet ejer ejendomme, har også i 2018 udviklet sig positivt på baggrund af såvel stigende nyudlejningspriser, som lave renter.

Selskabets ejendomme er i 2018 optaget til et gennemsnitligt normaliseret afkastkrav på 4,2% (4,4% i 2017) og en lejefaktor på 20,7X (19,2X i 2017). Det modsvarer en m<sup>2</sup>-pris på EUR 2.270/m<sup>2</sup>. Værdiansættelsesmetoden er uændret i forhold til tidligere år, og medfører en værdiregulering på ca. t.EUR 1.000 for året. Sammen med investeringerne stiger anlægsaktiverne således med ca. mio.EUR 2 eller 15%.

Egenkapitalen udgør ultimo 2018 t.EUR 7.438, hvilket modsvarer en indre værdi på 4,03 DKK/aktie. I forhold til ultimo 2017 er det en mindre stigning.

Boligprisudviklingen i Tyskland er fortsat solidt understøttet af lave renter og stærk tysk



konkurrenceevne. Med forventning om at det forbliver uændret, forventes en stigning i den indre værdi på 5-10% for 2019.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

### Egne kapitalandele

Egne kapitalandele består af:

	Købs- /salgspris EUR	Antal DKK	Nominal værdi EUR	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.18	1.678.245	4.540.180	610.576	22%
Årets tilgang	831.961	1.750.001	234.757	9%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.18		6.290.181	845.333	31%

Erhvervelsen af egne kapitalandele er sket med henblik på annullering.

Note		2018 EUR	2017 EUR
	<b>Lejeindtægter</b>	<b>690.104</b>	<b>665.050</b>
	Ejendomsomkostninger	-178.121	-167.035
	Andre eksterne omkostninger	-77.261	-67.867
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>434.722</b>	<b>430.148</b>
2	Personaleomkostninger	-26.783	0
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>407.939</b>	<b>430.148</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.000.531	652.888
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.408.470</b>	<b>1.083.036</b>
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-193.282	0
	Andre finansielle indtægter	109	0
	Andre finansielle omkostninger	-150.751	-103.374
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.064.546</b>	<b>979.662</b>
	Skat af årets resultat	-199.901	-65.332
	<b>Årets resultat</b>	<b>864.645</b>	<b>914.330</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	864.645	914.330
	<b>I alt</b>	<b>864.645</b>	<b>914.330</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		EUR	EUR
Note			
	Investeringsejendomme	15.041.225	13.935.844
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.041.225</b>	<b>13.935.844</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	697.305	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>697.305</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.738.530</b>	<b>13.935.844</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>173.312</b>	<b>659.157</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>173.312</b>	<b>659.157</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.911.842</b>	<b>14.595.001</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		EUR	EUR
Note			
	Selskabskapital	2.690.906	2.690.906
	Overført resultat	4.746.824	4.722.263
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.437.730</b>	<b>7.413.169</b>
	Hensættelser til udskudt skat	940.866	742.455
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>940.866</b>	<b>742.455</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	7.396.344	6.102.589
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.396.344</b>	<b>6.102.589</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	50.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.807	0
	Selskabsskat	0	130.736
	Anden gæld	126.095	156.052
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>136.902</b>	<b>336.788</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.533.246</b>	<b>6.439.377</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.911.842</b>	<b>14.595.001</b>

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i EUR	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	2.690.906	4.048.669
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	35.407
Køb af egne kapitalandele	0	-270.655
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-5.488
Forslag til resultatdisponering	0	914.330
Saldo pr. 31.12.17	2.690.906	4.722.263
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	2.690.906	4.722.263
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-9.613
Køb af egne kapitalandele	0	-831.961
Skat af egenkapitalbevægelser	0	1.490
Forslag til resultatdisponering	0	864.645
Saldo pr. 31.12.18	2.690.906	4.746.824

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2018 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi afvige herfra. Der er ved fastlæggelsen af markedsværdien anvendt en afkastprocent på mellem 4,0% og 4,5%. Afkastprocenten er fastsat ud fra en normaliseret ejendomsdrift, samt hensyntagen til længden af ejendommens lejemål. Der er ikke ved værdiansættelsen taget højde for eventuelle ændringer af lejen.

	2018 EUR	2017 EUR
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	26.783	0
I alt	26.783	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	0

## 3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	-47.743	0
Nedskrivning på andre merværdier	-145.539	0
I alt	-193.282	0

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i EUR	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	10.504.838
Tilgang i året	104.850
Kostpris pr. 31.12.18	10.609.688
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	3.431.006
Dagsværdireguleringer i året	1.000.531
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	4.431.537
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	15.041.225

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.EUR 636 og et afkastkrav på 4,0 - 4,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyn til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på ca. 99% af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendomme i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i EUR	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	0	7.396.344	6.152.589
I alt	0	7.396.344	6.152.589

## 6. Afledte finansielle instrumenter

Bestyrelsen fastsætter rammerne for indgåelse af kontrakter om afledte finansielle instrumenter. Virksomheden indgår alene kontrakter med det formål at sikre de fremtidige betalingsstrømme vedrørende rente af kreditforeningslån.

Der er således indgået renteswap, hvor ca. 45% af variabelt forrentede kreditforeningslån, svarende til t.EUR 1.491, er sikret til en fast rente frem til 30.06.2025.

Der indgås kun renteswap med modparter (danske kreditinstitutter), som har en god kreditrating fra et anerkendt kreditratingbureau.

## 7. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttet virksomheds gæld til kreditinstitutter.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter EUR 7.339.160 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør EUR 13.964.785.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### **GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i EURO.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

### AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.