

# Tysk Ejendomsselskab A/S

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

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 26.03.21

Morten Schou  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 25

---

---

**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 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 26. marts 2021

**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 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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.

### 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.
- 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 transaktio-

ner 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.

### 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.

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.

Søborg, den 26. marts 2021

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Molin

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne10848

## HOVED- OG NØGLETAL

## Hovedtal

Beløb i t.EUR	Tysk Ejendoms- selskab A/S (moder- selskab)	Werder- strasse 22 ApS (datter- selskab)	I alt
<i>Resultat</i>			
Resultat før dagsværdireguleringer	546	57	603
<i>Balance</i>			
Investeringsjendomme	16.310	1.931	18.241
Gæld til realkreditinstitutter	7.390	999	8.389

## Nøgletal

	Tysk Ejendoms- selskab A/S (moder- selskab)	Werder- strasse 22 ApS (datter- selskab)	I alt
<i>Rentabilitet</i>			
Belåningsgrad - Loan-to-Value (LTV)	45,3%	51,7%	46,0%
Afkast af investeringsejendomme - Return on rental properties (ROI)	3,3%	2,8%	3,3%

## Definitioner af nøgletal

Belåningsgrad - Loan-to-Value (LTV)	$\frac{\text{Gæld til realkreditinstitutter} \times 100}{\text{Investeringsjendomme}}$
Afkast af investeringsejendomme - Return on rental properties (ROI)	$\frac{\text{Resultat før dagsværdireguleringer} \times 100}{\text{Investeringsjendomme}}$



## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på EUR 1.134.475 mod EUR 742.191 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på EUR 8.640.465.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Indtægterne var stabile og uden egentlig påvirkning af Covid19 - der måske bidrog til endnu lavere lejerudskiftning. Den underliggende leje steg dog med 1,3% og de enkelte genudlejninger vi foretog, var typisk til ny "rekordleje" for den pågældende ejendom.

Berlin-ejendommen, der med sit lave lejeniveau egentlig repræsenterer selskabets bedste vækstmuligheder er for nuværende underlagt streng lejeregulering. Der ventes i 2021 imidlertid højesteretsdom om lovligheden af byen Berlins beføjelser til denne regulering. Selskabet har i 2020 fået opdelt ejendommen i ejerlejligheder, og startet på arbejdet omkring en mulig etagetilføjelse. Opdelingen er imidlertid underlagt en 7 års "ikke-salgs-klausul".

I løbet af 2020 så selskabet på flere mulige ejendoms køb, og bød også på en enkelt ejendom uden at få denne. Selskabet har i 2020 kun i beskedent omfang investeret i forbedringer i ejendomme. I stedet er der købt egne aktier for t.EUR 116 og børsnoterede boligaktier for t.EUR 337 i tråd med seneste generalforsamlingsbeslutning herom. Investeringerne er finansieret gennem driftslikviditeten.

Ejendomsmarkedet i de byer selskabet ejer ejendomme, har igen i 2020 udviklet sig positivt. Lave renter og, måske, Covid19-betinget øget attraktion af boligejendommens defensive kvaliteter medførte vigende afkastkrav.

Ejendommene er i 2020-regnskabet optaget til et normaliseret afkast på 3,99% mod 4,13% i 2019 og en lejefaktor på 21,8X (21X i 2019). Det modsvarer en m2-pris på EUR 2.380. Værdiansættelsesmetoden er uændret i forhold til tidligere år, og medfører en værdiregulering på t.EUR 774 mod t.EUR 409 for 2019.

## Forventet udvikling

For 2021 forventes en uændret og solid drift. Vi må dog forvente behov for lidt større investeringer i ejendommene og stigende skattebetalinger. Ledelsen forventer dog en positiv udvikling i den indre værdi på godt 5%. For 2020 udgør den indre værdi DKK 5,06 pr. aktie.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

**Egne kapitalandele**

Egne kapitalandele består af:

	Købs- /salgspris EUR	Antal DKK	Pålydende værdi i alt EUR	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.20	0	0	0	0%
Årets tilgang	116.188	200.000	26.860	2%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.20		200.000	26.860	2%

Erhvervelsen af egne kapitalandele er sket med henblik på annullering.

Note		2020 EUR	2019 EUR
	<b>Lejeindtægter</b>	<b>753.811</b>	<b>744.622</b>
	Ejendomsomkostninger	-140.966	-101.598
	Andre eksterne omkostninger	-39.745	-49.115
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>573.100</b>	<b>593.909</b>
2	Personaleomkostninger	-26.884	-26.775
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>546.216</b>	<b>567.134</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	773.754	409.132
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.319.970</b>	<b>976.266</b>
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	76.975	45.160
4	Andre finansielle indtægter	44.691	0
5	Andre finansielle omkostninger	-118.189	-139.266
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.323.447</b>	<b>882.160</b>
	Skat af årets resultat	-188.972	-139.969
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.134.475</b>	<b>742.191</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	1.134.475	742.191
	<b>I alt</b>	<b>1.134.475</b>	<b>742.191</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		EUR	EUR
Note			
	Investeringsejendomme	16.309.724	15.525.970
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.309.724</b>	<b>15.525.970</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	819.440	742.465
	Andre værdipapirer og kapitalandele	377.865	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.197.305</b>	<b>742.465</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.507.029</b>	<b>16.268.435</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>121.365</b>	<b>165.027</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>121.365</b>	<b>165.027</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>17.628.394</b>	<b>16.433.462</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		EUR	EUR
Note			
	Selskabskapital	1.733.347	1.733.347
	Reserve for sikringstransaktioner	-101.354	-82.668
	Overført resultat	7.008.472	5.990.186
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.640.465</b>	<b>7.640.865</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.210.872	1.065.960
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.210.872</b>	<b>1.065.960</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	7.390.192	7.393.366
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.390.192</b>	<b>7.393.366</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	111.409	95.950
	Selskabsskat	40.698	0
	Anden gæld	234.758	237.321
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>386.865</b>	<b>333.271</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.777.057</b>	<b>7.726.637</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>17.628.394</b>	<b>16.433.462</b>

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Afledte finansielle instrumenter

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i EUR	Selskabskapital	Reserve for sikringstransaktioner	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19	2.690.906	0	4.746.824
Kapitalnedsættelse	-957.559	0	957.559
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-97.543	0
Køb af egne kapitalandele	0	0	-456.388
Skat af egenkapitalbevægelser	0	14.875	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	742.191
Saldo pr. 31.12.19	1.733.347	-82.668	5.990.186
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	1.733.347	-82.668	5.990.186
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-22.048	0
Køb af egne kapitalandele	0	0	-116.189
Skat af egenkapitalbevægelser	0	3.362	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.134.475
Saldo pr. 31.12.20	1.733.347	-101.354	7.008.472

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2020 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 3,85% og 4,25%. 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.

	2020 EUR	2019 EUR
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	26.884	26.775
I alt	26.884	26.775
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

## 3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	76.975	45.160
I alt	76.975	45.160

	2020 EUR	2019 EUR
<b>4. Finansielle indtægter</b>		
Valutakursreguleringer	99	0
Valutakursgevinster	312	0
Øvrige finansielle indtægter	44.280	0
I alt	44.691	0

**5. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	3.590	812
Øvrige finansielle omkostninger i alt	114.599	138.454
I alt	118.189	139.266

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i EUR	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.20	10.685.301
Tilgang i året	10.000
Kostpris pr. 31.12.20	10.695.301
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	4.840.669
Dagsværdireguleringer i året	773.754
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	5.614.423
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	16.309.724

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.



Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.EUR 651 og et afkastkrav på 3,85 - 4,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen 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 investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i EUR	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	7.350.272	7.390.192	7.393.366
I alt	7.350.272	7.390.192	7.393.366

## 8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i EUR	Investe- ringsejen- domme	Børsnote- rede værdi- papirer og kapital- andele	Afledte finansielle instrumen- ter	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	16.309.724	377.865	207.314	16.894.903
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	773.754	40.910	0	814.664
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	0	22.048	22.048

## 8. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat, en forventet udlejningsprocent på 100 og et afkastkrav på 3,85 - 4,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Ejendommene anvendes til erhvervs- og boligudlejning og har en central beliggenhed i forskellige byer i Tyskland.

Selskabet har udelukkende investeret i børsnoterede værdipapirer, hvorved dagsværdien er opgjort til børskursværdien pr. 31.12.2020.

Selskabet har indgået renteswapaftaler, hvis dagsværdi er opgjort i henhold til markedsværdiopgørelsen modtaget af selskabets pengeinstitut pr. 31.12.2020. Der vurderes ikke at være en væsentlig kreditrisiko grundet selskabets soliditet, hvorfor der ikke er anvendt ekstern vurderingsmand ved opgørelsen af dagsværdien.

## 9. 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. 40% af variabelt forrentede kreditforeningslån, svarende til t.EUR 3.491, hvoraf t.EUR 1.000 er sikret til en fast rente frem til 31.03.2023, t.EUR 1.491 er sikret til en fast rente frem til 30.06.2025 og t.EUR 1.000 er sikret til en fast rente frem til 31.03.2027.

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

## 10. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.EUR 999.

## 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter EUR 9.426.000 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør EUR 16.309.724.

## 12. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

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 valuta-

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

kurs. 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 under reserve for sikringstransaktioner. 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 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.

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Lejeindtægter**

Indtægter fra 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**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**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.

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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 udsudte 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme 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 salgsomkostninger 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. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen 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.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

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

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.



## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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.