

Tysk Ejendomsselskab A/S

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.03.23

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 - 27

Selskabet

Tysk Ejendomsselskab A/S
c/o Søren Gjelstrup
Malmøgade 3
2100 København Ø
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 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 30. marts 2023

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 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 regnskabsbrugere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 30. marts 2023

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 strasse 22 A/S (moder- selskab)		I alt
	Werder- selskab ApS (Datter- selskab)		
<i>Resultat</i>			
Lejeindtægter	794	99	893
Ejendomsomkostninger	125	43	168
<i>Balance</i>			
Investeringsjendomme	17.689	2.028	19.717
Gæld til realkreditinstitutter	7.384	996	8.380

Nøgletal

	Tysk Ejendoms selskab strasse 22 A/S (moder- selskab)		I alt
	Werder- selskab ApS (Datter- selskab)		
<i>Rentabilitet</i>			
Belåningsgrad - Loan-to-Value (LTV)	41,7%	49,1%	42,5%
Afkast af investeringsejendomme - Return on rental properties (ROI)	3,8%	2,8%	3,7%

Definitioner af nøgletal

Belåningsgrad - Loan-to-Value (LTV):	$\frac{\text{Gæld til realkreditinstitutioner} \times 100}{\text{Investeringsjendomme}}$
Afkast af investeringsejendomme - Return on rental properties (ROI):	$\frac{\text{Lejeindtægter} - \text{ejendomsomkostninger} \times 100}{\text{Investeringsjendomme}}$

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på EUR -253.955 mod EUR 1.410.155 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på EUR 10.071.453 mod EUR 10.080.633 ultimo 2021.

Indtægterne steg med 4,5% og resultat før dagsværdireguleringer med 17% idet der var mindre og nok mere normalt niveau for vedligehold. Den underliggende leje steg med ca. 5,5% per ultimo året og der er tydeligt tiltagende opadgående pres på udlejningspriserne generelt. Den betydelige og største lejeregulering i selskabets historie blev primært tilvejebragt gennem varslinger der blev godkendt af lejerne.

Selskabet har i 2022 investeret i forbedringer af enheder med knap t.EUR 49. Der er købt børsnoterede boligaktier for t.EUR 630. Endvidere er der i året betalt mere end tre års tysk skat (ca. t.EUR 141) eftersom vi er overgået til aconto model fra en "forsinket model". Det samlede forbrug af likviditet har således været t.EUR 820. Forbruget er primært finansieret gennem driftslikviditet men også ved et nettotræk på kredit på ca. t.EUR 270.

De børsnoterede boligaktier har i 2022 udvist et betydeligt nettotab på ca. t.EUR 620 idet såvel frygt omkring den tyske energisituation og rentestigningen har ramt hårdt.

Usikkerheden omkring ejendomsmarkedet slog først igennem mod slutningen af året hvor prisfald afløste stigninger i første halvår. Omsætningen på ejendomsmarkedet bremsede brat op hvorfor der nu er mere usikkerhed omkring prisfastsættelsen af ejendomme end normalt. For selskabet har vi valgt at fastholde uændrede ejendomsværdier trods de markant højere lejepriser hvilket betyder en stigning i afkastkrav på 0,2% til mellem 3,78% til 4,13%. Stigningen er på linje med hvad vi ser andre selskaber i segmentet gøre, og niveauet forekommer også komfortabelt.

Det højere renteniveau har naturligvis en negativ indvirkning på prissætningen af ejendomme, men modsat virker de stigende lønninger, knaphed/tilflytning til de byer selskabet har ejendomme, og en opbremsning i nybyggeriet/udbuddet. Det er konsensus i markedet at tiltro til priser (kalibrering af nævnte forhold) kræver større dybde i markedet, og at det antagelig vil finde sted 2.halvår 2023.

Den trods negativt resultat uændrede egenkapital for året kan overvejende henføres til positive reguleringer af renteafdækninger.

Forventet udvikling

For 2023 forventes en uændret og solid drift. Vi må dog imødesee begyndende stigning i renteudgifter. Også for 2024 er selskabet godt afdækket rentemæssigt, men må fra 2025 forvente en mærkbar stigning i renteudgifterne.

Selskabet har en konservativ belåning og god likviditet hvilket er komfortabelt i et usikkert marked.

Ledelsen forventer, under hensyntagen til nævnte usikkerhed, en positiv udvikling af den indre værdi på niveau 5%. For 2022 udgør den indre værdi 5,93 DKK/aktie.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Egne kapitalandele

Egne kapitalandele består af:

	Købs- /salgspris EUR	Antal	Pålydende værdi i alt EUR	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.22		254.545	36.185	2%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.22		254.545	36.185	2%

Erhvervelsen af egne kapitalandele er sket med henblik på annullering.

Note	2022 EUR	2021 EUR
Lejeindtægter	794.202	759.927
Ejendomsomkostninger	-125.225	-181.930
Andre eksterne omkostninger	-40.485	-37.812
Bruttofortjeneste	628.492	540.185
² Personaleomkostninger	-26.894	-26.894
Resultat før af- og nedskrivninger	601.598	513.291
Resultat før dagsværdireguleringer	601.598	513.291
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.247.619
Resultat af primær drift	601.598	1.760.910
³ Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	29.936	113.399
⁴ Andre finansielle indtægter	33.216	35.167
⁵ Andre finansielle omkostninger	-779.928	-246.345
Resultat før skat	-115.178	1.663.131
Skat af årets resultat	-138.777	-252.976
Årets resultat	-253.955	1.410.155
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	29.936	42.252
Overført resultat	-283.891	1.367.903
I alt	-253.955	1.410.155

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		EUR	EUR
Note			
	Investeringsejendomme	17.689.215	17.640.157
6	Materielle anlægsaktiver i alt	17.689.215	17.640.157
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	962.775	932.839
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	595.915	616.108
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.558.690	1.548.947
	Anlægsaktiver i alt	19.247.905	19.189.104
	Tilgodehavende selskabsskat	14.977	0
	Andre tilgodehavender	171.955	0
	Tilgodehavender i alt	186.932	0
	Likvide beholdninger	321.512	91.962
	Omsætningsaktiver i alt	508.444	91.962
	Aktiver i alt	19.756.349	19.281.066

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
Note		EUR	EUR
	Selskabskapital	1.733.347	1.733.347
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	72.188	42.252
	Reserve for sikringstransaktioner	213.773	-31.002
	Overført resultat	8.052.145	8.336.036
	Egenkapital i alt	10.071.453	10.080.633
	Hensættelser til udskudt skat	1.581.235	1.449.605
	Hensatte forpligtelser i alt	1.581.235	1.449.605
8	Gæld til realkreditinstitutter	7.384.039	7.387.115
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.384.039	7.387.115
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	503.803	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	184.975	144.167
	Selskabsskat	0	73.064
	Anden gæld	30.844	146.482
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	719.622	363.713
	Gældsforpligtelser i alt	8.103.661	7.750.828
	Passiver i alt	19.756.349	19.281.066

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Afledte finansielle instrumenter

11 Eventualforpligtelser

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i EUR	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	1.733.347	0	-101.354	7.008.474
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	88.475	0
Køb af egne kapitalandele	0	0	0	-40.341
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-18.123	0
Forslag til resultatdisponering	0	42.252	0	1.367.903
Saldo pr. 31.12.21	1.733.347	42.252	-31.002	8.336.036
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	1.733.347	42.252	-31.002	8.336.036
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	290.793	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-46.018	0
Forslag til resultatdisponering	0	29.936	0	-283.891
Saldo pr. 31.12.22	1.733.347	72.188	213.773	8.052.145

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2022 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. Det er ved fastlæggelse af markedsværdien anvendt en afkastprocent på mellem 3,78% og 4,13%. 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.

	2022 EUR	2021 EUR
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	26.894	26.894
I alt	26.894	26.894
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	29.936	113.399
I alt	29.936	113.399

	2022	2021
	EUR	EUR

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	0	130
Valutakursgevinster	34	6
Øvrige finansielle indtægter	33.182	35.031
I alt	33.216	35.167

5. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	5.704	4.371
Renteomkostninger i øvrigt	122.675	115.273
Valutakurstab	86	162
Øvrige finansielle omkostninger	651.463	126.539
Øvrige finansielle omkostninger i alt	774.224	241.974
I alt	779.928	246.345

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i EUR	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	10.778.115
Tilgang i året	49.058
Kostpris pr. 31.12.22	10.827.173
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	6.862.042
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	6.862.042
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	17.689.215

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.EUR 702 og et afkastkrav på 3,78 - 4,13%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på ejendommenes samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene 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. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i EUR	Kapitalandele i Andre værdipapirer og kapitalandele	
	tilknyttede virksomheder	andele
Kostpris pr. 01.01.22	890.587	680.841
Tilgang i året	0	630.135
Kostpris pr. 31.12.22	890.587	1.310.976
Opskrivninger pr. 01.01.22	42.252	0
Årets resultat fra kapitalandele	29.936	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	72.188	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	0	-64.732
Dagsværdireguleringer i året	0	-650.329
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	0	-715.061
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	962.775	595.915
Navn og hjemsted:		Ejerandel
Dattervirksomheder:		
Werderstrasse 22 ApS, København		94%

8. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i EUR	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	528.208	7.384.039	7.387.115
I alt	528.208	7.384.039	7.387.115

9. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i EUR	Investe- ringsejen- domme	Børsnote- rede værdi- papirer og kapital- andele	Afledte finansielle instrumen- ter	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	17.689.215	595.915	171.955	18.457.085
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	-650.328	0	-650.328
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	0	290.794	290.794

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat, en forventet udlejningsprocent på 100 og et afkastkrav baseret på 3,78 - 4,13%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, 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 investeret i børsnoterede værdipapirer. dagsværdien er opgjort til børskursværdien pr. 31.12.2022.

Selskabet har indgået renteswapaftaler, hvis dagsværdi er opgjort i henhold til markedsværdiopgørelsen modtaget af selskabets pengeinstitut pr. 31.12.2022. Der vurderes ikke at være en væsentlig kreditrisiko grundet selskabets soliditet, hvorfor der ikke er anvendt ekstern vurderingsmand ved opgørelsen af dagsværdien.

10. 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, hvoraf ca. 47% 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 af et anerkendt kreditratingbureau.

11. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.EUR 996.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.EUR 7.384 er der tinglyst pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.EUR 16.416. Den samlede pantsætning udgør t.EUR 7.936.

13. 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.

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 finansiell 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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab 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.

13. 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.

13. 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 måles med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

13. 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.